**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ЗАЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПЕНОВСКОГО РАЙОНА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

СОДЕРЖАНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
| ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ | 11 |
| Глава 1. Общие положения | 11 |
| Статья 1. Основные понятия, использованные в Правилах | 11 |
| Статья 2. Основание введения, назначение и состав Правил | 14 |
| Статья 3. Состав Правил. Поэтапное введение градостроительного зонирования | 16 |
| Статья 4. Порядок подготовки и утверждения проекта правил землепользования и застройки | 17 |
| Глава 2. Градостроительная документация сельского поселения | 19 |
| Статья 5. Градостроительная документация | 19 |
| Статья 6. Генеральный план сельского поселения | 19 |
| Статья 7. Реализация Генплана сельского поселения | 21 |
| Статья 8. Общие положения о планировке территории | 22 |
| Статья 9. Проект планировки территории | 23 |
| Статья 10. Проекты межевания территорий | 24 |
| Статья 11. Градостроительный план земельного участка | 24 |
| Статья 12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории | 26 |
| Статья 13. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства | 27 |
| Глава 3. Участники отношений в области землепользования и застройки сельского поселения | 28 |
| Статья 14. Полномочия органов местного самоуправления сельского поселения  в области землепользования и застройки | 28 |
| [Статья 15. Комиссия по землепользованию и застройке на территории сельского поселения](#_Toc285805367) | 29 |
| Статья 16. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории поселения | 31 |
| Статья 17. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов  земельных участков на их использование | 31 |
| Статья 18. Обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков | 32 |
| Статья 19. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности | 32 |
| Глава 4. Регулирование землепользования на территории сельского поселения | 33 |
| Статья 20. Общие положения | 33 |
| Статья 21. Земельные участки: образование, раздел, выдел, объединение, перераспределение | 34 |
| Статья 22. Право собственности на землю | 39 |
| Статья 23. Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков | 42 |
| Статья 23а. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком | 42 |
| Статья 23б. Право [постоянного (бессрочного) пользования](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100160) земельным участком | 42 |
| Статья 23в. Аренда | 44 |
| Статья 23г. Право безвозмездного срочного пользования земельными участками | 47 |
| Статья 23д. Сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, порядок его установления и прекращения | 49 |
| Статья 24. Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки | 51 |
| Статья 25. Ограничения оборотоспособности земельных участков | 51 |
| Статья 26. Приобретение права собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности | 53 |
| Статья 27. Порядок предоставления земельных участков для строительства  из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности | 56 |
| Статья 28. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства | 58 |
| Статья 29. Предварительное согласование предоставления земельного участка | 58 |
| Статья 30. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение | 61 |
| Статья 31. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения | 62 |
| Статья 32. Основания прекращения прав на земельные участки | 64 |
| Статья 33. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд | 64 |
| Статья 34. Ограничение прав на землю | 65 |
| Статья 35. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд | 65 |
| Статья 36. Способы защиты прав на землю | 66 |
| Статья 37. Рассмотрение земельных споров | 67 |
| Статья 38. Платность использования земли | 68 |
| Статья 39. Муниципальный и общественный земельный контроль | 68 |
| Статья 40. Ответственность за правонарушения в области охраны и  использования земель | 68 |
| Глава 5. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам | 69 |
| Статья 41. Принципы организации процесса градостроительной  подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных  земельных участков для строительства, реконструкции | 69 |
| Статья 42. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из  состава государственных и муниципальных земель | 73 |
| Статья 43. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей | 73 |
| Статья 44. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации района, а так же органов местного самоуправления сельского поселения | 76 |
| Статья 45. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости | 78 |
| Статья 46. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления сельского поселения | 79 |
| Статья 47. 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 | 80 |
| Статья 48. 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 района, а так же органов местного самоуправления сельского поселения | 82 |
| Статья 49. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, иные здания, строения, сооружения, на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации района, органов местного самоуправления сельского поселения | 83 |
| Статья 50. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения | 86 |
| Статья 51. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов | 87 |
| **Глава 6. Порядок осуществления проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства** | 90 |
| **Статья 52.** Подготовка проектной документации | 90 |
| **Статья 53.** Разрешение на строительство | 91 |
| **Статья 54**. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома | 95 |
| **Статья 55.** Осуществление строительства, реконструкции, капитального  ремонта объекта капитального строительства | 97 |
| **Статья 56.** Строительный контроль и государственный строительный надзор | 99 |
| **Статья 57**. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию | 101 |
| **Статья 58.** Присвоение названий улицам, адресов зданиям,  строениям и сооружениям | 105 |
| **Статья 59**. Порядок оформления разрешений на переустройство и  перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах | 106 |
| **Статья 60.** Ограждение земельных участков | 109 |
| **Статья 61.** Порядок производства работ по прокладке, ремонту подземных  инженерных сооружений | 110 |
| **Статья 62**. Размещение временных сооружений | 111 |
| **Глава 7. Публичные слушания по вопросам землепользования**  **и застройки** | 113 |
| **Статья 63.** Общие положения организации и проведения публичных  слушаний по вопросам землепользования и застройки | 113 |
| **Статья 64.** Принятие решения о проведении публичных слушаний | 114 |
| **Статья 65.** Сроки проведения публичных слушаний | 114 |
| **Статья 66.** Полномочия Комиссии в области организации и проведения  публичных слушаний | 115 |
| **Глава 8. Внесение изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки**  **сельского поселения** | 115 |
| **Статья 67.** Действие Правил по отношению к генеральному плану сельского поселения, документации по планировке территории | 116 |
| **Статья 68.** Основание и право инициативы внесения изменений и дополнений  в Правила | 116 |
| **Статья 69.** Внесение изменений и дополнений в Правила | 116 |
| **Глава 9. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил землепользования и застройки сельского поселения** | 117 |
| **Статья 70.** Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам | 117 |
| **Статья 71.** Использование объектов недвижимости, несоответствующих  Правилам землепользования и застройкисельского поселения | 118 |
| **Глава 10. Контроль использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки** **сельского поселения** | 119 |
| **Статья 72.** Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости | 119 |
| **Статья 73.** Контроль использования объектов недвижимости | 120 |
| **Статья 74.** Ответственность за нарушения Правил землепользования  и застройкисельского поселения | 120 |
| ЧАСТЬ II. КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ | 120 |
| **Глава 11. Схемы градостроительного зонирования** | 120 |
| **Статья 75.** Схема градостроительного зонирования территории сельского поселения | 120 |
| **Статья 76.** Схема зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия территории сельского поселения (не разработана, объекты культурного наследия отображены на схеме зон с особыми условиями использования территории как точечные объекты условными знаками) | 120 |
| **Статья 77.** Схема зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения | 121 |
| **Глава 12. Общие положения. Перечень территориальных зон** | 121 |
| **Статья 78.** Структура градостроительных регламентов в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и реконструкции. | 121 |
| **Статья 79.** Перечень территориальных зон, выделяемых на схеме градостроительного зонирования | 122 |
| **Глава 13. Градостроительные регламенты по видам и параметрам** | 124 |
| **Статья 80.** Градостроительные регламенты по видам и параметрам | 124 |
| **Статья 81.** Общие требования к видам разрешенного использования земельных  участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства | 124 |
| **Статья 82.** Вспомогательные виды разрешенного использования земельных  участков и объектов капитального строительства | 125 |
| **Статья 83.** Перечень зон и описания видов деятельности и использования  Недвижимости | 126 |
| **Глава 14. Общие положения. Градостроительные регламенты по параметрам использования недвижимости** | 153 |
| **Статья 84.** Минимальная площадь земельного участка | 153 |
| **Статья 85**. Коэффициент использования территории | 153 |
| Статья 86. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков | 153 |
| **Статья 87.** Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений | 155 |
| **Статья 88.** Максимальная высота зданий, строений, сооружений | 156 |
| **Статья 89.**  Минимальная доля озелененной территории земельных участков | 156 |
| **Статья 90.** Общие требования в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков | 157 |
| **Статья 91.** Максимальная высота ограждений земельных участков | 159 |
| **Статья 92.** Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия | 160 |
| **Статья 93.** Описание ограничений использования земельных участков, находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зона подтопления | 161 |
| **Статья 94.** Описание ограничений использования земельных участков, находящихся в границах санитарно-защитных поясов хозяйственно-питьевого водоснабжения | 166 |
| **Статья 95.** Особый правовой режим на землях природоохранного назначения | 169 |
| **Статья 96.** Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям | 170 |
| **Статья 97.** Описание ограничений по использованию земельных участков, входящих в состав полос отвода автомобильных дорог и железных дорог, а так же включенных в придорожную полосу | 171 |
| **Статья 98.** Описание ограничений по использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, входящих в охранную зону газопроводов, нефтепроводов, линий электропередач, линий связи и линий радиофикации | 177 |
| **Статья 99.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории месторождений полезных ископаемых. | 187 |

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

***Заевского сельского поселения Пеновского района***

***Тверской области***

Правила землепользования и застройки *Заевского сельского поселения*  *Пеновского района Тверской 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 иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, *Заевского сельского поселения,* Уставом *сельского поселения*, генеральным планом *сельского поселения*, а также с учетом положений, иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития *Пеновского сельского поселения*, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки *Заевского сельского поселения*  Тверской области разрабатывался на основании Муниципального контракта № 20129 от 22.12.2008 г. и Технического задания (Приложение №2 к контракту).

**Методической основой для разработки** Правил землепользования и застройки *сельского поселения*  **приняты:**

* Градостроительный кодекс Российской Федерации;
* Закон Тверской области от 24 июля 2012 года N 77-ЗО "О градостроительной деятельности на территории Тверской области";
* Закон Тверской области от 06.06.2006 №58-ЗО "О градостроительной деятельности на территории Тверской области";
* Положение о составе, порядке подготовки документов территориального планирования муниципальных образований Тверской области, порядке подготовки изменений и внесения их в такие документы, а также о составе и порядке подготовки планов реализации таких документов, утвержденное Постановлением Администрации Тверской области от 13.11.2007 №334-па;
* ТИ-43-11 - «Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области», утверждённые Постановление Администрации Тверской области от 14.06.2011г. №283-па.
* «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», подготовленные по заказу федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству фондом «институт экономики города», фондом «градостроительные реформы».
* Положение о территориальном планировании Тверской области.
* СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования,

экспертизе и утверждении Градостроительной документации».

* МДС-30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования

территории городов».

* СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планирование и застройка городских и сельских поселений.

**В качестве картографической основы для разработки Правил** были приняты:

топографические карты *сельского поселения* в М 1:10 000, предоставленные Главным управлением архитектуры и градостроительства по Тверской области.

Картографический материал разработан с учётом кадастрового деления, уточнённого с помощью официального портала Росреестра.

Территориальные зоны нанесены на основании Генерального плана М 1:10 000 *Заевского сельского поселения*, выполненным ОАО «ПИ Тверьгражданпроект», Тверь 2011г.

Основой территориальной стратегии при изготовлении схемы градостроительного зонирования послужили утвержденные и разрабатываемые в настоящее время планы и программы социально-экономического развития *сельского поселения*, муниципального района и субъекта РФ;

Административные границы *сельского поселения* нанесены согласно данным Главного управления архитектуры и градостроительства по Тверской области, в соответствии с законом от 28.02.2005г. N 31-ЗО "Об установлении границ муниципальных образований, входящих в состав территории муниципального образования Тверской области *"Пеновский район"*, и наделении их статусом *сельского поселения*";

Все дополнения и изменения в составе и границах территориальных зон, отображаемых на схеме, нанесены с учетом данных, полученных в Администрации Пеновского района и администрации *Заевского сельского* *поселения.*

Авторский коллектив:

Макаров С.В. – начальник отдела ТП и ГЗ;

Саханевич Е.В. – инженер 1 категории;

Ширяева Е.Ю. – инженер 2 категории.

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ** **ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах**

1) **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;

2) **территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения; *(в ред. Федерального* [*закона*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111777;fld=134;dst=100011) *от 20.03.2011 N 41-ФЗ)*

3) **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;

4) **зоны с особыми условиями использования территорий** - 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), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/d470dcf99871701e9e113961d34f6671e43824c4/#dst1863) Российской Федерации;

*(в ред. Федеральных законов от 14.07.2008*[*N 118-ФЗ*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_201720/2a8b22eb61cb32d23209f230b22eef16b8002e78/#dst100277)*, от 21.10.2013*[*N 282-ФЗ*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169782/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100127)*, от 01.07.2017*[*N 135-ФЗ*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_219019/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100039)*, от 29.07.2017*[*N 222-ФЗ*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221178/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100028)*)*

5) **функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

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

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

8) **правила землепользования** и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления;

9) **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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200754/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100011) от 03.07.2016 N 373-ФЗ);

10) **объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304066/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100011) от 03.08.2018 N 342-ФЗ)

11) **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);

*(в ред. Федерального* [*закона*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111882;fld=134;dst=100011) *от 31.12.2005 N 210-ФЗ)*

12) **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); *(в ред. Федерального* [*закона*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=116987;fld=134;dst=100299) *от 19.07.2011 N 246-ФЗ)*

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

14) **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; *(п. 14 в ред. Федерального* [*закона*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=116956;fld=134;dst=100011) *от 18.07.2011 N 215-ФЗ)*

14.1) **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;

(п. 14.1 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_116956/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100013) от 18.07.2011 N 215-ФЗ)

14.2) **капитальный ремонт объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов; *(п. 14.2 введен Федеральным* [*законом*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=116956;fld=134;dst=100015) *от 18.07.2011 N 215-ФЗ)*

14.3**) капитальный ремонт линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов; *(п. 14.3 введен Федеральным* [*законом*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=116956;fld=134;dst=100017) *от 18.07.2011 N 215-ФЗ)*

14.4) снос объекта капитального строительства - ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей;

(п. 14.4 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304072/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100012) от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

15) **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;

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

(в ред. Федеральных законов от 28.12.2013 [N 418-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_156526/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100140), от 13.07.2015 [N 216-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182617/e625deadfee87da5d5eb6e1866ae6969140b685b/#dst100116), от 03.07.2016 [N 372-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_210168/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100011), от 03.08.2018 [N 340-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304072/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100014));

17) **саморегулируемые организации** в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства (далее также - саморегулируемая организация) - некоммерческая организация, созданная в форме ассоциации (союза) и основанная на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих подготовку проектной документации или строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договорам о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, либо со специализированной некоммерческой организацией, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор);

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 [N 372-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_210168/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100012), от 03.08.2018 [N 340-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304072/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100015))

18**) объекты федерального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации [Конституцией](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=2875;fld=134) Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в [части 1 статьи 10](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112001;fld=134;dst=101528) настоящего Кодекса областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации; *(п. 18 введен Федеральным* [*законом*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111777;fld=134;dst=100012) *от 20.03.2011 N 41-ФЗ)*

19) **объекты регионального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации [Конституцией](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=2875;fld=134) Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в [части 3 статьи 14](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112001;fld=134;dst=100187) настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

*(п. 19 введен Федеральным* [*законом*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111777;fld=134;dst=100014) *от 20.03.2011 N 41-ФЗ)*

20) **объекты местного значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в указанных в [пункте 1 части 3 статьи 19](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112001;fld=134;dst=101625) и [пункте 1 части 5 статьи 23](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112001;fld=134;dst=101686) настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации; *(п. 20 введен Федеральным* [*законом*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111777;fld=134;dst=100015) *от 20.03.2011 N 41-ФЗ)*

21) **парковка (парковочное место)** – специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

(п. 21 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169764/5bdc78bf7e3015a0ea0c0ea5bef708a6c79e2f0a/#dst100142) от 21.04.2011 N 69-ФЗ; в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200688/ad890e68b83c920baeae9bb9fdc9b94feb1af0ad/#dst100036) от 03.07.2016 N 315-ФЗ)

**Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил**

1. Настоящие Правила, в соответствии с законодательством РФ – Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, входят в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании – делении всей территории в границах *сельского поселения* и, расположенных на его территории населенных пунктов, на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих зон, с целью:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

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

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

2. Порядок применения правил землепользования и застройки 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 устанавливаются границы территориальных зон. *Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.* Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

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

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 законодательством Российской Федерации.

6. Настоящие Правила применяются наряду с:

- нормативами и стандартами, принятыми уполномоченными государственными органами исполнительной власти в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями;

- иными нормативными правовыми актами Тверской области, органов местного самоуправления района и *сельского поселения* по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

7. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории поселения, а также судебных органов - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

8. Порядок осуществления на территории *сельского поселения* застройки и землепользования может дополнительно регулироваться иными нормативными актами, регламентирующими и детализирующими положения настоящих Правил в случае:

1) оформления прав на земельные участки, в том числе, на которых расположены существующие здания, строения и сооружения, принадлежащие гражданам или юридическим лицам на правах собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления;

2) изменения целевого назначения земельного участка;

3) оформление прав на земельные участки под временные объекты, при предоставлении в пользование;

4) оформления прав на земельные участки для целей не связанных со строительством.

9. Нормативные акты органов местного самоуправления *сельского поселения* приводятся в соответствие с настоящими Правилами, **в течение шести месяцев** со дня их вступления в силу.

Принятые до введения в действие настоящих Правил акты органов местного самоуправления *сельского поселения* по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются в части не противоречащей настоящим Правилам.

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

Администрация *сельского поселения* обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающих путем:

* публикации Правил и открытой продажи их копий;
* помещения Правил в сети «Интернет»;
* создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в *сельском поселении*;
* предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам.

Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

**Статья 3. Состав Правил. Поэтапное введение градостроительного зонирования.**

1. Настоящие Правила состоят из двух частей:

Часть I – "Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории *сельского поселения*".

Часть II –"Картографические материалы и градостроительные регламенты".

2. Часть I настоящих Правил – "Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории" содержит описание процедур землепользования и застройки, включая:

1) изложения и извлечения из нормативных правовых актов, содержащих нормы регулирования землепользования и застройки;

2) полномочия и порядок деятельности органов местного  самоуправления по созданию и применению системы регулирования застройки и землепользования на основе градостроительного зонирования;

3) полномочия и порядок деятельности физических и юридических лиц по использованию и изменению земельных участков и иных объектов недвижимости;

4) порядок формирования и предоставления земельных участков для строительства, осуществление контроля  градостроительной деятельности;

5) порядок осуществления градостроительной деятельности в части использования и застройки земельных участков;

6) порядок совершенствования настоящих Правил, посредством внесения в них изменений и дополнений;

7) ответственность граждан, юридических и должностных лиц за нарушение Правил.

Часть II настоящих Правил – "Картографические материалы и градостроительные регламенты" содержит схему градостроительного зонирования территории *сельского поселения,* на которой отображаются границы территориальных зон с их кодовыми обозначениями и описание градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешённого использования недвижимости для каждой территориальной зоны, а также схему зон действия ограничений и дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия и по экологическим условиям.

3. По мере разработки новых нормативных правовых актов, других документов, которые детализируют правовые нормы части I настоящих Правил, они включаются в настоящие Правила, формируя часть III (оформляется позднее по мере накопления материалов) настоящих Правил – "Изложения и извлечения из нормативных актов, содержащих иные нормы регулирования землепользования и застройки на территории *сельского поселения.*

**Статья 4. Порядок подготовки и утверждения проекта правил землепользования и застройки**

1. Подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всем территориям поселения, а также к частям территорий поселения, с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий поселения.

2. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3. Применительно к части территории поселения подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться при отсутствии генерального плана поселения.

4. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки **принимается главой администрации** поселения с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям поселения, либо к различным частям территорий поселения (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий поселения, порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

5. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки **главой администрации** утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия).

Требования к составу и порядку деятельности комиссии устанавливаются в соответствии с Градостроительным Кодексом, законами Тверской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

*(в ред. Федерального* [*закона*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111777;fld=134;dst=100321) *от 20.03.2011 N 41-ФЗ)*

6. Глава администрации не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет", а также распространено по радио и телевидению.

7. В указанном сообщении о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки указываются:

1) состав и порядок деятельности комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям поселения, либо применительно к различным частям территорий поселения (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий поселения);

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

5) иные вопросы организации работ.

8. Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану *поселения*, схеме территориального планирования муниципальных района, схеме территориального планирования Тверской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки главе *сельского поселения* на утверждение или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам в комиссию на доработку.

10. *Глава сельского поселения* при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

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

12. **Глава администрации** в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

*(Ст.31 Гр.к. РФ в ред. Федерального* [*закона*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111882;fld=134;dst=100023) *от 31.12.2005 N 210-ФЗ)*

13. **Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления**.

1. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки **главе администрации** на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети "Интернет".

*(в ред. Федерального* [*закона*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111882;fld=134;dst=100024) *от 31.12.2005 N 210-ФЗ)*

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Тверской области вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Тверской области, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

**Глава 2. Градостроительная документация сельского поселения**

**Статья 5. Градостроительная документация**

1. В состав градостроительной документации *сельского поселения* входят:

1.1. документы территориального планирования;

1.2. документы градостроительного зонирования;

1.3. документация по планировке территории.

2. Основным документом территориального планирования поселения является Генплан *сельского поселения*.

3. Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки *сельского поселения.*

4. Документация по планировке территории включает в себя:

4.1. проект планировки территории;

4.2. проекты межевания территорий;

4.3. градостроительные планы земельных участков.

**Статья 6. Генеральный план сельского****поселения**

1. Территориальное развитие поселения осуществляется на основе Генерального плана *сельского поселения* (далее - Генплан).

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

3. Подготовка генерального плана поселения осуществляется применительно ко всей территории поселения.

4. Подготовка генерального плана может осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, с последующим внесением в генеральный план изменений, относящихся к другим частям территорий поселения. Подготовка генерального плана и внесение в генеральный план изменений в части установления или изменения границы населенного пункта также могут осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения.

5. Решение о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений принимаются **главой местной администрации поселения**.

1) Подготовка проекта генерального плана осуществляется в соответствии с требованиями и с учетом региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний по проекту генерального плана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц. *(Ст. 24 Гр.к в ред.* Федеральных законов от 20.03.2011 [N 41-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_220989/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100253), от 05.05.2014 [N 131-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_162571/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100017), от 29.12.2017 [N 455-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286726/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100078)).

2) При наличии на территориях поселения объектов культурного наследия в процессе подготовки генерального плана в обязательном порядке учитываются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

3) Представительный орган местного самоуправления *сельского поселения* вправе принять решение об отсутствии необходимости подготовки его генерального плана и о подготовке правил землепользования и застройки при наличии следующих условий:

а) не предполагается изменение существующего использования территории этого поселения и отсутствует утвержденная программа его комплексного социально-экономического развития;

б) документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района не предусмотрено размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района на территории этого поселения.

*(Ст. 18 часть 6 введена Федеральным* [*законом*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111777;fld=134;dst=100143) *от 20.03.2011 N 41-ФЗ*

6. Проект генерального плана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

7. Протоколы публичных слушаний по проекту генерального плана, заключение о результатах таких публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту генерального плана**, направляемому главой администрации поселения** в представительный орган местного самоуправления поселения.

8**. Представительный орган местного самоуправления поселения**, с учетом протоколов публичных слушаний по проекту генерального плана и заключения о результатах таких публичных слушаний **принимают решение об утверждении генерального плана** (либо внесение изменений) или об отклонении проекта генерального плана **и о направлении его соответственно главе администрации поселения,** **на доработку** в соответствии с указанными протоколами и заключением.

9. Утверждение в документах территориального планирования границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон.

*(Ст 9.часть 12 Гр.к. введена Федеральным* [*законом*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111777;fld=134;dst=100040) *от 20.03.2011 N 41-ФЗ)*

10. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения генерального плана, вправе оспорить генеральный план в судебном порядке.

11. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе обращаться к главе администрации поселения, с предложениями о внесении изменений в генеральный план.

12. Документы территориального планирования муниципальных образований могут являться основанием для установления или изменения границ муниципальных образований в установленном порядке.

*(Гр. К в ред. Федерального* [*закона*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111777;fld=134;dst=100140) *от 20.03.2011 N 41-ФЗ)*

13. Установление или изменение границ населенных пунктов, входящих в состав поселения осуществляется в границах поселения.

*(Гр. К в ред Федерального* [*закона*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111777;fld=134;dst=100141) *от 20.03.2011 N 41-ФЗ)*

14. Внесение в генеральный план изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения**, осуществляется без проведения публичных слушаний.**

*(Ст. 24 Гр. К. в ред. Федерального* [*закона*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=110184;fld=134;dst=100062) *от 18.12.2006 N 232-ФЗ)* в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286726/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100083) от 29.12.2017 N 455-ФЗ)*.*

15. Генеральные планы поселений утверждаются на срок не менее чем двадцать лет.

*(Ст. 9 часть 11 Гр.к. введена Федеральным* [*законом*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111777;fld=134;dst=100039) *от 20.03.2011 N 41-ФЗ)*

16. Генплан подлежит официальному опубликованию.

**Статья 7.** **Реализация документов территориального планирования**

Реализация генерального плана *сельского поселения*, осуществляется путем выполнения мероприятий, которые предусмотрены программами, утвержденными администрацией *сельского поселения*, и реализуемыми за счет средств местного бюджета, или нормативными правовыми актами местной администрации поселения, или в установленном местной администрацией поселения, порядке решениями главных распорядителей средств местного бюджета, или инвестиционными программами организаций коммунального комплекса.

В случае, если программы, реализуемые за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, решения органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающие создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса приняты до утверждения документов территориального планирования и предусматривают создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, подлежащих отображению в документах территориального планирования, но не предусмотренных указанными документами территориального планирования, или в случае внесения в документы территориального планирования изменений в части размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения такие программы и решения подлежат приведению в соответствие с документами территориального планирования в двухмесячный срок соответственно с даты их утверждения, даты внесения в них изменений.

(*ГрК РФ Статья 26**в ред. Федерального*[*закона*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_296436/#dst100011)*от 23.04.2018 N 89-ФЗ)*

В случае если программы, реализуемые за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, решения органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающие создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса принимаются после утверждения документов территориального планирования и предусматривают создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, подлежащих отображению в документах территориального планирования, но не предусмотренных указанными документами территориального планирования, в указанные документы территориального планирования в пятимесячный срок с даты утверждения таких программ и принятия таких решений вносятся соответствующие изменения".

*(ст.26 Гр. Кодекса РФ в редакции закона от 20.03.2011г. № 41-ФЗ ).*

**Статья 8. Общие положения о планировке территории**

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным Кодексом РФ, законодательством о градостроительной деятельности Тверской области, настоящими Правилами.

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

3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории **осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством**.

4. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны. *(в ред. Федеральных законов от 31.12.2005* [*N 210-ФЗ*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111882;fld=134;dst=100032)*, от 13.05.2008* [*N 66-ФЗ*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=95202;fld=134;dst=100208)*)*

5. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством:

2.1. проектов планировки как отдельных документов;

2.2. проектов планировки с проектами межевания в их составе;

2.3. проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

2.4. градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

6. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

7.  Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

(ст. 57.3 . Гр. К РФ введена Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200754/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100377) от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

7.1. Об особенностях содержания состава градостроительного плана некоторых земельных участков*.*  *(Федеральный* [*закон*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117669;fld=134;dst=100020) *от 29.12.2004 N 191-ФЗ;* в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304066/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100386) от 03.08.2018 N 342-ФЗ).

**Статья 9. Проект планировки территории**

1. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

1.2. линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

2. **проект планировки территории** разрабатывается в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории*;*

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

в) границы зон действия сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

3. Решения о разработке тех или иных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органами местного самоуправления *сельского поселения* с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей: (статьи 45 ГрК РФ в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200754/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100169) от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

3.1. Органы местного самоуправления поселения обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения (за исключением случая, установленного [частью 6 статьи 18](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112001;fld=134;dst=101612) Гр. Кодекса, правил землепользования и застройки. *(в ред. Федерального* [*закона*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111777;fld=134;dst=100339) *от 20.03.2011 N 41-ФЗ*)

**Статья 10. Проекты межевания территорий**

1. **Проект планировки территории с проектами межевания территорий** в их составе разрабатывается в случаях, когда помимо границ, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

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

3. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, то для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

4. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых, в частности, отображаются красные линии, линии отступа от красных линий, границы различных зон. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

**Статья 11. Градостроительный план земельного участка**

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

[Форма](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217542/#dst100014) градостроительного плана земельного участка, [порядок](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217542/#dst100149) ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена приказом Министерства строительства и жилищно –коммунального хозяйства РФ  
от 20 апреля 2017 г. N 741/пр.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

3.В градостроительных планах земельных участков указываются:

3.1. границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

3.2. 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;

3.3. минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается строительство зданий, строений, сооружений;

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

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

3.6. информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

3.7. информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия);

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

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

5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

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

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

5.4. подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

5.5. выдачи разрешений на строительство;

5.6. выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

6. Градостроительные планы земельных участков готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц. Градостроительный план выдаётся заявителю в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления.

**Статья 12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Тверской области, органами местного самоуправления муниципального района и *сельского поселения*.

2. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченные органы направляют уведомление о принятом решении в органы местного самоуправления *сельского поселения*, применительно к территории которого принято такое решение.

3. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования**, за исключением случаев** подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном Градостроительным Кодексом РФ, в соответствии со схемами территориального планирования РФ, схемами территориального планирования Тверской области, Генеральным планом *сельского поселения*, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

5. Документация по планировке территории, утверждаемая соответственно Правительством РФ, Администрацией Тверской области, Главой администрации муниципального района, направляется в орган местного самоуправления *сельского поселения*, применительно к территориям, для которых осуществлялась подготовка такой документации.

6. Документации по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов *сельского поселения*.

7. **Особенности подготовки документации по планировке территории**

Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения.

1). Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, территории городского округа, за исключением случаев, указанных в [частях 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/94c6113a642e3b7baf717942f7cda2bef5b80541/#dst1431) - [4.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/94c6113a642e3b7baf717942f7cda2bef5b80541/#dst1437) и [5.2 статьи 45](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/94c6113a642e3b7baf717942f7cda2bef5b80541/#dst1440)  настоящего Кодекса, принимается органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в [части 1.1 статьи 45](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/94c6113a642e3b7baf717942f7cda2bef5b80541/#dst1425) Град. Кодекса, принятие органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

(часть 1 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200754/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100204) от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

2). Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети "Интернет".

*(в ред. Федерального* [*закона*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111882;fld=134;dst=100035) *от 31.12.2005 N 210-ФЗ)*

3). Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3.1). Заинтересованные лица, указанные в [части 1.1 статьи 45](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/94c6113a642e3b7baf717942f7cda2bef5b80541/#dst1425) Град. Кодекса, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в [части 10 статьи 45](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/94c6113a642e3b7baf717942f7cda2bef5b80541/#dst1447) Град. Кодекса, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления поселения или в орган местного самоуправления городского округа.

(часть 3.1 введена Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200754/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100207) от 03.07.2016 N 373-ФЗ

4). Орган местного самоуправления поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 [статьи 45](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112001;fld=134;dst=100707) Град. Кодекса. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе администрации поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5). Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с ГрК РФ органами местного самоуправления поселения, городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 [N 373-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200754/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100209), от 29.12.2017 [N 455-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286726/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100125)).

**Статья 13. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.**

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

2.1. подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);

2.2. подготовки землеустроительной документации (кадастрового плана (паспорта) земельного участка);

2.3. выноса границ земельного участка в натуру.

**Не допускается предоставлять земельные участки для строительства без их градостроительной подготовки.**

3. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации *сельского поселения* либо лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В случае если заинтересованное лицо, за счёт средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией *сельского поселения* за счёт победителя торгов.

4. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

4.1. гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;

4.2. земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

5. Раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел из земельного участка осуществляются в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

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

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

5.2. обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков **является наличие подъездов, подходов** к каждому вновь образованному земельному участку;

5.3. объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если вновь образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

## Глава 3. Участники отношений в области землепользования и застройкисельского поселения

### Статья 14. Полномочия органов местного самоуправления сельского поселения в

### области землепользования и застройки

1. К полномочиям органов местного самоуправления поселения в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;

3) утверждение правил землепользования и застройки поселений;

4) утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

(п. 4 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200754/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100031) от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304072/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100028) от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

5.1) направление уведомлений, предусмотренных [пунктом 2 части 7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/fe0cad704c69e3b97bf615f0437ecf1996a57677/#dst2601), [пунктом 3 части 8 статьи 51.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/fe0cad704c69e3b97bf615f0437ecf1996a57677/#dst2605) и [пунктом 5 части 19 статьи 55](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/935a657a2b5f7c7a6436cb756694bb2d649c7a00/#dst2665)ГрК РФ, при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов на земельных участках, расположенных на территориях поселений;

(п. 5.1 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304072/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100029) от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

(п. 6 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_201712/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100035) от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

7) проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

(п. 7 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173386/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100033) от 28.11.2011 N 337-ФЗ)

8) разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений;

(п. 8 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_183373/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100023) от 30.12.2012 N 289-ФЗ, в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_172862/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100020) от 29.12.2014 N 456-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

9) заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

(п. 9 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_220908/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100038) от 26.07.2017 N 191-ФЗ)

10) принятие решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

(п. 10 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_220908/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100040) от 26.07.2017 N 191-ФЗ)

11) принятие решения о сносе самовольной постройки либо решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными настоящим Кодексом, другими федеральными законами (далее - приведение в соответствие с установленными требованиями), в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, осуществление сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

(п. 11 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304072/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100031) от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

12) принятие решений о развитии застроенных территорий*. (Ст. 8.Гр.кодекса РФ).*

### Статья 15. Комиссия по землепользованию и застройке на территории сельского

### поселения

1. Комиссия по землепользованию и застройке на территории *сельского поселения* (далее также – Комиссия по землепользованию и застройке, Комиссия) **является постоянно действующим коллегиальным органом при Администрации** *сельского поселения*, созданным для подготовки решения вопросов в области землепользования и застройки на территории *сельского поселения*.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Земельным Кодексом РФ, Градостроительным Кодексом РФ, нормативными правовыми актами органов государственной власти РФ, Тверской области, органов местного самоуправления муниципального района, *сельского поселения*.

3. Основными задачами Комиссии являются:

3.1.создание условий для устойчивого развития территории *сельского поселения;*

3.2. создание условий для планировки территории;

3.3. реализация положений Правил землепользования и застройки;

3.4. обеспечение условий для участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия.

4. Состав комиссии утверждается постановлением Главы администрации *сельского поселения*.

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

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

7. В компетенции Комиссии по землепользованию и застройке находятся:

7.1. рассмотрение заявлений на предоставление земельных участков для строительства и размещения различных объектов, зданий, сооружений на территории *сельского поселения*;

7.2. рассмотрение заявлений на изменение видов разрешенного использования существующих объектов земельных участков и объектов капитального строительства;

7.3. рассмотрение предложений на предоставление условно разрешенного вида использования земельных участков или объектов капитального строительства;

7.4. подготовка рекомендаций Главе *сельского поселения* по результатам публичных слушаний, рекомендаций о предоставлении специальных согласований, рекомендаций по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;

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

7.6. рассмотрение вопросов, связанных с резервированием земельных участков для муниципальных нужд;

7.7. рассмотрение иных вопросов в области землепользования и застройки.

8. Комиссия имеет право:

8.1. запрашивать и получать необходимую информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;

8.2. приглашать на заседания Комиссии лиц, чьи интересы затрагивает планируемая градостроительная деятельность.

9. Заседания комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя.

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

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

12. Решение Комиссии оформляются протоколом, который подписывают присутствующий на заседании и лицо, ведущее протокол.

13. Решения Комиссии учитываются при подготовке проектов правовых актов органами местного самоуправления *сельского поселения*.

### Статья 16. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории поселения

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1.1. обращаются в администрацию *сельского поселения* с заявлением о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков;

1.2. 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;

1.3. переоформляют один вид ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе оформляют земельные участки под приватизированными предприятиями, переоформляют право пожизненного наследуемого владения или право постоянного (бессрочного) пользования на право собственности или аренды;

1.4. возводят строения на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенные на землях общего пользования, не подлежащие приватизации и передаваемые в аренду посредством торгов в форме аукционов или конкурсов;

1.5. разделяют (размежевывают) территории сложившейся застройки на земельные участки;

1.6. осуществляют иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи действия могут регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления *сельского поселении.*

### Статья 17. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и

### арендаторов земельных участков на их использование

1. Собственник земельного участка имеет право:

1.1. использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством РФ;

1.2. возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения **в соответствии с целевым назначением земельного участка** и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

1.3. проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

1.4. осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.

2. Собственник земельного участка имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование.

3. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков.

4. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором, права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются Законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

### Статья 18. Обязанности собственников земельных участков и иных лиц

### по использованию земельных участков

1. Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

1.1. использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

1.2. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

1.3. осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

1.4. своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

1.5. своевременно производить платежи за землю;

1.6. соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

1.7. не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

1.8. выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом РФ, федеральными законами.

### Статья 19. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности

1. Граждане и юридические лица при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

1.1. осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, Правилами землепользования и застройки;

1.2. не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;

1.3. проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными, иными специальными нормативами, условиями использования участков, указанными в договорах аренды;

1.4. выполнять предписания государственных и муниципальных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, использования и охраны земель;

1.5. оказывать содействие должностным лицам, осуществляющим контроль в области градостроительства, использования и охраны земель, при исполнении ими своих обязанностей;

1.6. предоставлять организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;

1.7. исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящими Правилами.

**Глава 4. Регулирование землепользования на территории сельского поселения**

**Статья 20**. **Общие положения**

Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Земельные правоотношения – это общественные отношения, регулируемые нормами земельного права, при которых стороны связанны между собой взаимными юридическими правами и обязанностями, охраняемыми государством.

Вещное право - правовые нормы, регулирующие имущественные отношения, права на имущество (вещи). Вещное право дает основание имеющему его лицу действовать в отношении имущества, не прибегая к согласию и поддержке других лиц. **Объектом вещного права является конкретная вещь.**

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с Земельным Кодексом, федеральными законами.

**Для целей настоящих Правил используются следующие понятия и определения:**

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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

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

обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут). (ст.5 Земельного Кодекса РФ)

1. Объектами земельных отношений являются:

1) земля как природный объект и природный ресурс;

2) земельные участки;

3) части земельных участков.

2. Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287025/#dst0), могут создаваться искусственные земельные участки.

(п. 3 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

*(ст.6 Земельного Кодекса РФ)*

**Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:**

1) земли [сельскохозяйственного назначения](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100619);

2) земли [населенных пунктов](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=57);

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_201712/707fa15f83b08460bda25bf3ee28aeb05ede183f/#dst100416) от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

3) [земли](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100705) промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых [территорий и объектов](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100800);

5) земли [лесного фонда](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100864);

6) земли [водного фонда](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=18);

7) земли [запаса](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100876).

*(ст.7 Земельного Кодекса РФ)*

**Вещными правами являются:**

право собственности *(ст. 209 Гражданского Кодекса РФ);*

право пожизненного наследуемого владения земельным участком *(ст. 265 Гражданского Кодекса РФ);*

право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком [*(ст. 268 Гражданского Кодекса РФ);*](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112770;fld=134;dst=101389)

сервитут *(ст. 274, 277 Гражданского Кодекса РФ);*

право хозяйственного ведения имуществом *(ст. 294 Гражданского Кодекса РФ)*;

право оперативного управления имуществом *(ст. 296 Гражданского Кодекса РФ)*;

**Статья 21.** **Земельные участки: образование, раздел, выдел, объединение, перераспределение.**

1. Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

1.1. Земельные участки образуются при создании искусственных земельных участков в порядке, установленном Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287025/#dst0) "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Образование земельных участков из искусственно созданных земельных участков осуществляется в соответствии с настоящей главой.

(п. 1.1 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287025/a3b2747541eb18578ddd81abfecfafc902e68244/#dst100266) от 19.07.2011 N 246-ФЗ)

2. Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (далее также - образуемые земельные участки) в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"), за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 ЗК РФ, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

3. Раздел земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства или огородничества либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

(в ред. Федеральных законов от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 29.07.2017 [N 217-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304241/fc491e47cc05c98a23f1b13f313525857ab0a381/#dst100441))

4. При разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, могут быть образованы один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах.

(п. 6 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_201635/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100023) от 18.07.2011 N 214-ФЗ)

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

5. Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. **Не требуется такое согласие на образование земельных участков:**

1) образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям;

2) образование земельных участков на основании решения суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке;

3) образование земельных участков в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд;

4) образование земельных участков в связи с установлением границ вахтовых и иных временных поселков, созданных до 1 января 2007 года в границах земель лесного фонда для заготовки древесины, и военных городков, созданных в границах лесничеств, лесопарков на землях лесного фонда или землях обороны и безопасности для размещения впоследствии упраздненных воинских частей (подразделений), соединений, военных образовательных организаций высшего образования, иных организаций Вооруженных Сил Российской Федерации, войск национальной гвардии Российской Федерации, органов государственной охраны (далее - военные городки).

(пп. 4 введен Федеральным законом от 29.07.2017 N 280-ФЗ)

примечание.

П. 4 ст. 11.2 (в ред. ФЗ от 03.08.2018 N 340-ФЗ) применяется также в случаях, если решение о сносе самовольной постройки принято в соответствии с ГК РФ до 04.08.2018 и самовольная постройка не была снесена в установленный этим решением срок.

5) образование земельных участков, на которых расположены самовольные постройки в соответствии с пунктом 5 статьи 46, пунктом 6.2 статьи 54, пунктом 2 статьи 54.1 настоящего Кодекса.

(пп. 5 введен Федеральным законом от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

6. Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, **за исключением:**

выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

*Данное образование земельных участков осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным* [*законом*](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=109041;fld=134;dst=100200) *от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".*

7. Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со [ст. 9](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100081), [10](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100091) и [11](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100094) Земельного Кодекса РФ, **за исключением случаев:**

* раздела земельных участков, предоставленных садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям граждан, а также земельных участков, предоставленных гражданам на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения;
* образования земельных участков из земельных участков, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
* образования земельных участков из земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=111908;fld=134;dst=38) РФ принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории;
* перераспределения земельных участков в соответствии со [ст. 11.7](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=151) Земельного Кодекса РФ;
* иных предусмотренных федеральными законами случаев.

Решения об образовании земельных участков, могут быть приняты на основании заявлений землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки.

**Обязательными приложениями к заявлениям об образовании земельных участков являются:**

1) кадастровые паспорта образуемых земельных участков или кадастровый паспорт образуемого земельного участка;

2) правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на земельные участки, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки.

В случае, если в соответствии с федеральным законом образование земельных участков должно осуществляться с учетом документации по планировке территории или иного предусмотренного федеральным законом документа, в заявлении об образовании земельных участков указываются реквизиты таких документов.

**В решениях об образовании земельных участков должны быть указаны:**

1) реквизиты правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на земельные участки, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки (при наличии таких документов);

2) сведения о земельных участках, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки, в том числе сведения о правах, правообладателях таких земельных участков, об их целевом назначении и о разрешенном использовании, а также кадастровые номера земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки, и кадастровые номера образуемых земельных участков (при наличии кадастровых номеров земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки).

В решениях об образовании земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может быть указано полномочие правообладателя земельного участка, из которого при разделе или объединении образуются земельные участки, на обращение с заявлением о государственной регистрации права собственности Российской Федерации, права собственности субъекта Российской Федерации или права муниципальной собственности на образуемые земельные участки. При этом выдача исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными [ст. 29](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100261) Земельного Кодекса РФ, правообладателю земельного участка доверенности на совершение указанных действий не требуется.

8. При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование**, за исключением случаев:**

* раздела земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан;
* предусмотренных другими федеральными законами.

Раздел земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки территории данного некоммерческого объединения либо другим устанавливающим распределение земельных участков в данном некоммерческом объединении документом. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства либо относящихся к имуществу общего пользования.

**При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все** образуемые в результате раздела земельные участки.

При разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками.

Раздел земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, осуществляется лицом, с которым заключен договор аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в порядке, установленном [законодательством](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=111908;fld=134;dst=100668) о градостроительной деятельности.

9. Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков.

При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок.

Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются Федеральным [законом](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=109041;fld=134;dst=100200) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

10. При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

При объединении земельных участков, принадлежащих на праве собственности разным лицам, у таких лиц возникает право общей собственности на образуемые земельные участки.

При объединении земельных участков, принадлежащих на праве общей собственности разным лицам, у них возникает право общей собственности на образуемый земельный участок в соответствии с гражданским [законодательством](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112770;fld=134;dst=101288).

Не допускается объединение земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования, **за исключением случаев:**

* все указанные земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования одному лицу.

Допускается объединение земельного участка, обремененного залогом, с земельным участком, не обремененным залогом. При этом право залога распространяется на весь образуемый земельный участок, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

11. При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

Перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между их собственниками и (или) между собственниками земельных участков - физическими или юридическими лицами не допускается, за исключением случаев:

1) перераспределения таких земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=111908;fld=134) Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории;

2) образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных [п. 1 ст.49](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100450) Земельного Кодекса РФ.

В указанных случаях перераспределение земельных участков осуществляется на основании соглашений между собственниками земельных участков, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными [ст. 29](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100261) Земельного Кодекса РФ. При этом условия возникновения права частной либо государственной или муниципальной собственности на образуемые земельные участки определяются указанным соглашением.

12. У лица, которому предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования земельный участок, из которого при разделе, объединении или перераспределении образуются земельные участки, возникает соответственно право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право безвозмездного срочного пользования на образуемые земельные участки.

Решение о предоставлении образуемых и измененных земельных участков не требуется.

13. В случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного срочного пользования, осуществляющее такое использование лицо **имеет преимущественное право** на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного срочного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) либо на внесение соответствующих изменений в ранее заключенные договоры аренды земельных участков или безвозмездного срочного пользования ими.

14. Сервитуты, установленные в отношении земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, сохраняются в отношении образуемых земельных участков в прежних границах.

15. Не указанные в [пунктах 10](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=160), [11](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=162) и [12](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=163) настоящей статьи обременения (ограничения) прав, за исключением обременений (ограничений) прав, возникших на основании договоров, сохраняются в отношении образуемых земельных участков, измененных земельных участков в прежних границах. В случае, если такие обременения (ограничения) прав на земельные участки установлены на основании договоров, применяются установленные [пунктом 11](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=162) настоящей статьи правила о заключении договоров, об изменении договоров.

16. Требования к образуемым и измененным земельным участкам:

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков:

1) устанавливаются в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=111908;fld=134;dst=100576) о градостроительной деятельности, а так же определяются градостроительными регламентами, указанными в Части II настоящих Правил.

2) на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным Кодексом РФ, другими федеральными законами.

**Не допускается:**

* пересечение границы муниципального образования и (или) границы населенных пунктов с границами земельных участками;.
* образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;.
* раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием;
* вклинивание, вкрапливание, изломанности границ, чересполосица, невозможность размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным Кодексом РФ, другими федеральными законами.

17. Споры об образовании земельных участков рассматриваются в судебном порядке.

**Статья 22. Право собственности на землю**

1. Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. В соответствии с федеральным законодательством земли в границах *сельского поселения*, находящиеся в государственной собственности, подлежат разграничению на земли, находящиеся в собственности РФ, Тверской области, муниципального района и *сельского поселения.*

Разграничение государственной собственности на землю - на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Земельным Кодексом, федеральными законами и региональными законами.

В федеральной собственности (собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности) находятся земельные участки:

* которые признаны таковыми федеральными законами;
* право собственности Российской Федерации (субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности) на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
* которые приобретены Российской Федерации (субъектами Российской Федерации, муниципальной собственности) по основаниям, предусмотренным гражданским [законодательством](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112770;fld=134).

Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, **являются государственной собственностью.**

Если иное не предусмотрено другими федеральными законами, земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью *сельского поселения* либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории собственностью муниципального района по месту расположения земельного участка.

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в **том числе за пределами границ муниципальных образований.**

2. Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые не могут находиться в частной собственности (перечень установлен в ст.27 Земельного Кодекса РФ, др. Федеральными законами).

Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании [закона](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100225) не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

**Основания возникновения права собственности на землю:**

* из сделок с земельными участками, предусмотренными законами (купля-продажа, дарение, обмен);
* из актов государственных органов и органов местного самоуправления;
* из судебных решений, устанавливающих право собственности на землю;
* в результате приобретения земельного участка по основанием, допускаемых законом (наследование, возникновение частной собственности по приобретательной давности, в случаях правоприемства).

Право собственности на плоды, продукцию, доходы, полученные в результате использования земельного участка, принадлежат лицу, использующему это имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором об использовании этого имущества

Собственник обладает правами: владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законодательством о земле и других природных ресурсах, осуществляются их собственником свободно, **если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.**

Право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения, если иное не установлено [законодательством](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=78310;fld=134;dst=100028).

Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными [законами](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=108902;fld=134;dst=100041) и не нарушает прав других лиц.

**Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения,** осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются **при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.**

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему земельного участка, а так же риск случайной гибели или случайного повреждения, если иное не предусмотрено законом или договором.

3. Земельные участки, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

**Общая собственность:**

* на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество;
* возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона;
* на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором;
* распоряжение, владение и пользование осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом;
* участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных [*ст. 250*](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112770;fld=134;dst=101311) *Гражданского Кодекса РФ;*
* плоды, продукция и доходы от использования имущества, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними;
* каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.
* может быть разделена между ее участниками по соглашению между ними, участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.
* участник совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников ([*ст. 253*](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112770;fld=134;dst=101311) *Гражданского Кодекса РФ);*

[**Имущество**](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=108861;fld=134;dst=100042) **крестьянского (фермерского) хозяйства:**

* принадлежит его членам на праве совместной собственности, если законом или договором между ними не установлено иное;
* доли членов крестьянского (фермерского) хозяйства в праве совместной собственности на имущество хозяйства признаются равными, если соглашением между ними не установлено иное;
* плоды, продукция и доходы, полученные в результате деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, являются общим имуществом членов крестьянского (фермерского) хозяйства и используются по соглашению между ними;
* при прекращении крестьянского (фермерского) хозяйства в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям общее имущество подлежит [разделу](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=108861;fld=134;dst=100055) по правилам, предусмотренным [ст. 252](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112770;fld=134;dst=101321) и [254](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112770;fld=134;dst=101334) Гражданского Кодекса РФ. Земельный участок в таких случаях делится по правилам, установленным Гражданским Кодексом и земельным [законодательством](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=134);
* при выходе одного из его членов земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество;

4. Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка.

Если земельный участок не огорожен, либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, **любое лицо может** **пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба** или беспокойства собственнику

**5. Прекращение права собственности наступает в следующих случаях:**

* при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам по праву распоряжению им (продажа, дарение, мена);
* при отказе собственника от права собственности;
* выкуп земельного участка для государственных, общественных или муниципальных нужд;
* в связи с обращением на него взыскания по обязательствам собственника (залог и др.);
* конфискация;
* реквизиции;
* при изъятии земельного участка, если он не используется в соответствии с его целевым назначением в течение трех лет, или используется с нарушением законодательства или ввиду ненадлежащего его использования.

Во всех случаях, кроме отчуждения собственником своего земельного участка другим лицам и выкупа земельного участка для государственных и муниципальных нужд при согласии на это собственника земельного участка, прекращения права частной собственности происходит по решению суда. При не согласии собственника земельного участка на его изъятие для государственных и муниципальных нужд вопрос о его изъятии также решается в судебном порядке.

**Статья 23.** **Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков**

1.Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества *(п.5 ст.10 Правил).*

Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество.

Вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном [ст. 305](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112770;fld=134;dst=101523) Гражданского Кодекса РФ.

**Статья 23а.** **Право пожизненного наследуемого владения** земельным участком

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Земельного Кодекса, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного Кодекса не допускается.

**Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения, имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые** [**по наследству**](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=78016;fld=134;dst=100367)**.** Распоряжение земельным участком не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок [по наследству](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=78016;fld=134;dst=100367).

Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

**Статья 23б.** **Право** [**постоянного (бессрочного) пользования**](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100160) земельным участком.

**Право** [**постоянного (бессрочного) пользования**](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100160) земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию, органу государственной власти, органу местного самоуправления на основании решения государственного или муниципального органа, [уполномоченного](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100261) предоставлять земельные участки в такое пользование.

Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

**Право постоянного (бессрочного) пользования** находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, **возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие Земельного Кодекса**, **сохраняется.**

В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства.

Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право:

владения и пользования этим участком в пределах, установленных [законом](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100389), иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование;

самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества, если иное не предусмотрено законом.

Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью.

Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

**Статья 23в.** **Аренда**

**Аренда – это предоставление земельного участка во временное пользование** за определенную плату на основе договора аренды.

**Особенность данного вида права – сохранение за арендодателем титула собственника,** а значит, и всей полноты ответственности за состояние арендуемого земельного участка.

1. Земельные участки, за исключением изъятых из оборота земельных участков, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом РФ.

Согласно Федеральному Закону от 24.07.2002г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" объектом аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть только участки, **прошедшие государственный кадастровый учет.**

2. При предоставлении земельного участка в аренду его фактическое использование может быть изменено в целях приведения в соответствие с требованиями и ограничениями к его использованию согласно градостроительной и землеустроительной документации.

3. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя и арендатора, является договор аренды земельного участка.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

4. Передача земельного участка арендодателем и принятие его арендатором оформляется актом приема-передачи земельного участка, подписываемого сторонами. С момента подписания акта обязанность арендодателя по передаче земельного участка считается исполненной.

5. При передаче в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, арендодателем является администрация муниципального района.

6. Срок аренды земельного участка устанавливается по соглашению сторон на основании нормативных актов *сельского поселения* или законодательства Тверской области.

7. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования таких земель.

8. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных Земельным Кодексом РФ.

9. Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ.

10. [Арендатор](#sub_5304) земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка **без согласия**  [**собственника земельного участка**](#sub_5301) **при условии его уведомления,** если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этомзаключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

11. Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные Земельным Кодексом РФ.

12. Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более, чем один год.

При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные Законом и (или) договором аренды земельного участка.

13. В соответствии с абзацем 9 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ, по преимущественному праву выкупа без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков сельскохозяйственного назначения, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены в аренду гражданину или юридическому лицу. При этом преимущественным правом выкупа земельного пользуется гражданин либо юридическое лицо, которые по договору аренды использовали предоставленный участок надлежащим образом в течение не менее трех лет.

1. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

(Ст. 39.3. ЗК РФ, введена Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

2. Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 ЗК РФ, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

(Ст. 39.3. ЗК РФ, введена Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

С 01.06.2019 в п. 3 ст. 39.1 вносятся изменения (ФЗ от 18.12.2018 N 471-ФЗ). См. будущую редакцию.

14. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в [пунктах 5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/0d8d747e3b9275980d0ee41932e25b2591a0ab2a/#dst1) и [6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/0d8d747e3b9275980d0ee41932e25b2591a0ab2a/#dst2) статьи 22 ЗК РФ,  без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются.

Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

15. В случае смерти гражданина, арендующего земельный участок, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если Законом или договором не предусмотрено иное.

Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

16. Договор аренды земельного участка, кроме заключенного на срок менее года, подлежит государственной регистрации.

**Арендатор обязан:**

* своевременно вносить плату за пользование земельным участком;
* использовать земельный участок в соответствии с договором аренды;
* поддерживать земельный участок в надлежащем состоянии и нести расходы на поддержание его в этом состоянии.

**Права и обязанности арендодателя:**

Арендодатель обязан:

* передать арендатору земельный участок в сроки и в состоянии, которое соответствует условиям договора и назначению земельного участка
* предупредить арендатора о правах третьих лиц на участок;
* передать арендатору землю в состоянии, соответствующем условиям договора по площади и качеству, указанным в приложении к договору;
* в случае смерти арендатора до истечения срока аренды перезаключить договор аренды с одним из его наследников при его согласии стать арендатором;
* возместить по истечении срока аренды полностью или частично расходы по освоению земель и улучшению качества сельскохозяйственных угодий, понесённые арендатором.
* арендодатель вправе расторгнуть договор аренды, если арендатор пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора или целевого назначения земельного участка, либо с неоднократными нарушениями;
* если существенно ухудшает качество земель;
* если более двух раз подряд по истечение установленного срока не вносит арендную плату.

Досрочное расторжение договора аренды в случае совершения арендатором указанных правонарушений осуществляется на основании решения суда.

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользователю им; даже если во время заключения договора он не знал о них. В тоже время арендодатель не несёт ответственности за недостатки сданного в аренду имущества, которые были оговорены при заключении договора или были заранее известны арендатору, либо должны быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества при заключении договора или передаче имущества.

Земельные участки, за исключением указанных в п. 4 [ст.27](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100225) Земельного Кодекса, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским [законодательством](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=110205;fld=134;dst=100653) и Земельным Кодексом.

Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом и (или) договором аренды земельного участка.

Правовые нормы в отношении договоров аренды земельных участков регулируются земельным и гражданским законодательством.

**Статья 23г.** **Право безвозмездного срочного пользования земельными участками**

В безвозмездное пользование могут предоставляться земельные участки:

1) находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на условиях и в порядке, которые установлены статьей 39.10 настоящего Кодекса, в том числе в виде служебного надела;

2) находящиеся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам или юридическим лицам на основании договора, в том числе в виде служебного надела.

(п. 1 в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

1.1. Договор безвозмездного пользования земельным участком заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и ЗК РФ.

(п. 1.1 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

3) Земельные участки, в том числе из состава земель лесного фонда и земель особо охраняемых природных территорий, являющиеся служебными наделами, предоставляются в безвозмездное пользование в соответствии с настоящей статьей.

Категории работников организаций транспорта, лесной промышленности, категории работников лесного хозяйства, охотничьего хозяйства, федеральных государственных бюджетных учреждений, осуществляющих управление государственными природными заповедниками и национальными парками, и других сфер деятельности, имеющих право на получение служебных наделов, устанавливаются [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300840/#dst59) Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Служебные наделы предоставляются указанным работникам на время установления трудовых отношений на основании их заявлений по решению соответствующих организаций.

Права и обязанности лиц, использующих служебные наделы, определяются в соответствии с правилами [пункта 1 статьи 41](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/ead106e66cc986afd42c152589e50a0aa8a4b416/#dst100389) и [абзацев второго](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/51d520c975d3bf8bdb9ec6970f385e5933d47950/#dst1163) - [четвертого](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/51d520c975d3bf8bdb9ec6970f385e5933d47950/#dst101121), [седьмого](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/51d520c975d3bf8bdb9ec6970f385e5933d47950/#dst100398) - [девятого статьи 42](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/51d520c975d3bf8bdb9ec6970f385e5933d47950/#dst100400) ЗК РФ.

4) Право оперативного управления и право хозяйственного ведения земельными участками, не регламентируется земельным законодательством. **Данные вещные права регламентируются гражданским законодательством.**

В соответствии со ст. 1020 Гражданского Кодекса РФ имущество может передаваться собственником в доверительное управление. Доверительный управляющий осуществляет правомочия собственника в отношении имущества, переданного в доверительное управление, в пределах, предусмотренных законом или договором доверительного управления. Однако **распоряжение имуществом доверительный управляющий осуществляет только в случаях, предусмотренных договором доверительного управления.**

Доверительное управление земельным участком может возникнуть не только по договору, но и по основаниям, предусмотренным законом (например, доверительное управление имуществом подопечного – ст.38 Гражданского Кодекса) или завещанием, в котором назначен исполнитель завещания – душеприказчик.

По своей сути право доверительного управления допускает возможность установления на земельный участок иных прав: права аренды, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, залога.

Государственное или муниципальное [унитарное предприятие](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=102159;fld=134), которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с Гражданским Кодексом.

Собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с [законом](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=102159;fld=134;dst=100165) решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных [законом](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=102159;fld=134;dst=100154) или иными правовыми актами.

Право хозяйственного ведения или право оперативного управления имуществом, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за унитарным предприятием или учреждением, возникает у этого предприятия или учреждения с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника.

Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении унитарного предприятия или учреждения, а также имущество, приобретенное унитарным предприятием или учреждением по договору или иным основаниям, поступают в хозяйственное ведение или оперативное управление предприятия или учреждения в порядке, установленном Гражданским Кодексом, другими законами и иными правовыми актами для приобретения права собственности.

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом прекращаются по основаниям и в порядке, предусмотренным Гражданским [Кодексом](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112770;fld=134;dst=101249), другими законами и иными правовыми актами для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия или учреждения по решению собственника.

**Статья 23д.**  С**ервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, порядок его установления и прекращения**

1. **Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества,** например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Сервитут может устанавливаться для целей установленных п.3 ст.23 Земельного Кодекса, ст.274, 277 Гражданского Кодекса.

Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. **Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.**

Правообладатель земельного участка, другой недвижимости вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком [(**сервитута**)](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=112800;fld=134;dst=100182).

**Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.**

Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

**Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут**, если иное не предусмотрено федеральными законами.

2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством РФ. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором.

3. Публичный сервитут устанавливается 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. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

3.1. прохода или проезда через земельный участок;

3.2. использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3.3. размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

3.4. проведения дренажных работ на земельном участке;

3.5. забора воды и водопоя;

3.6. прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

3.7. сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

3.8. использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

3.9. временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

3.10. свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

5. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

6. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

7. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подает в администрацию *сельского поселения* заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

7.1. местонахождение земельного участка, в отношении которого предлагается установить публичный сервитут;

7.2. сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

7.3. сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

7.4. содержание публичного сервитута;

7.5. обоснование необходимости установления публичного сервитута;

7.6. ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

7.7. срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

8. Администрация поселения в течение десяти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута.

9. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии с настоящими Правилами.

10. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута ответственные за проведение публичных слушаний лица осуществляют подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута, либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляют их не позднее следующего дня после подготовки Главе *администраци*и *сельского поселения.*

11. Глава *администрации поселения* в течение трех дней со дня поступления указанных в пункте 10 настоящей статьи рекомендаций принимает решение об установлении публичного сервитута с передачей подготовленных материалов в представительный орган местного самоуправления на утверждение или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа.

В подготовленном решении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

11.1. местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

11.2. кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);

11.3. сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

11.4. сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

11.5. содержание публичного сервитута;

11.6. срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

11.7. размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

12. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

13. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов РФ, Тверской области, органов местного самоуправления или местного населения, для обеспечения которых он был установлен.

14. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

15. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным Законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

16. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков, в документах Государственного Кадастра недвижимости.

**Статья 24. Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки**

1. Права на земельные участки, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и удостоверяются документами в соответствии с Федеральным Законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

2. Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

3. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на неопределенный срок и на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

**Статья 25. Ограничения оборотоспособности земельных участков.**

1. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом РФ.

2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным Кодексом РФ и федеральными законами.

4. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным Законом от 24.07.2002г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Данный пункт не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

5. **Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы,** установленной в соответствии с Водным Кодексом РФ, **а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.**

Пункт добавила

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в [пункте 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/fb3b9f6c5786727ec9ea99d18258678dcbe363ef/#dst100225)  статьи 37 ЗК РФ;

2) из состава земель лесного фонда;

3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_201551/bdb2754392763f4c0afbdb3bc7ea77ef6a5287c4/#dst100702) от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в [пункте 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/fb3b9f6c5786727ec9ea99d18258678dcbe363ef/#dst100225) статьи 27 ЗК РФ;

6) не указанные в [пункте 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/fb3b9f6c5786727ec9ea99d18258678dcbe363ef/#dst100225)  статьи 27 ЗК РФ в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также - размещение) объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;

(пп. 7 в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

8) утратил силу с 1 марта 2015 года. - Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ;

9) занятые объектами космической инфраструктуры;

10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;

13) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

14) в первом и втором поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

(пп. 14 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_55726/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100015) от 19.06.2007 N 102-ФЗ; в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304066/b5315c892df7002ac987a311b4a242874fdcf420/#dst100468) от 03.08.2018 N 342-ФЗ).

**Статья 26. Приобретение права собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности**

1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату.

Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным Кодексом РФ, федеральными законами и законами Тверской области.

2. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев:

2.1. изъятия земельных участков из оборота;

2.2. установленного федеральным Законом запрета на приватизацию земельных участков;

2.3. [резервирования земель](#sub_7010) для государственных или муниципальных нужд.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным Законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

3. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с настоящей статьей земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается Земельным Кодексом РФ.

4**. Собственники зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на приватизацию земельных участков**, занятых этими объектами и необходимых для их эксплуатации.

5. При выкупе земельных участков под приватизированными объектами недвижимости, собственнику такого объекта необходимо обратиться:

5.1. в Администрацию муниципального района, если приватизация объекта недвижимости проходила из состава муниципального имущества;

5.2. в Администрацию Тверской области, если приватизация объекта недвижимости проходила из состава имущества РФ или имущества Тверской области.

6. Решение о предоставлении земельного участка в собственность под приватизированными объектами недвижимости принимается указанными в пункте 5 настоящей статьи органами после подачи заявления в письменной форме в указанные органы.

7. 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.

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

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

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

3) земельного участка, образованного в соответствии с проектом межевания территории и являющегося земельным участком общего назначения, расположенным в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, в общую долевую собственность лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах такой территории, пропорционально площади этих участков;

4) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с [подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.10](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/f6fb5e26212db7c34ed9e1fc1e33a10f57b19470/#dst581) ЗК РФ при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием;

5) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с [подпунктом 7 пункта 2 статьи 39.10](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/f6fb5e26212db7c34ed9e1fc1e33a10f57b19470/#dst582) ЗК РФ при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием и работал по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые определены законом субъекта Российской Федерации;

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

7) земельного участка иным не указанным в [подпункте 6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/44cbcea485bb6d538b98347f46ecd240bb370e69/#dst462)  статьи 39.5 ЗК РФ отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными [законами](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300875/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst60), отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации;

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

9) земельного участка гражданину в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287029/#dst0) "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

10) земельного участка в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287149/#dst0) от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства";

11) земельного участка, включенного в границы территории инновационного научно-технологического центра, фонду, созданному в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314837/#dst0) "Об инновационных научно-технологических центрах и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

9 Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 ЗК РФ, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/90f9a162fec7f54cd09e7e68210417071668be68/#dst435) Статьи 39.3.ЗК РФ .

Без проведения торгов осуществляется продажа:

1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным [кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/#dst0) Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено [подпунктами 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/90f9a162fec7f54cd09e7e68210417071668be68/#dst437) и [4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/90f9a162fec7f54cd09e7e68210417071668be68/#dst439) настоящего пункта;

1.1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения территории, заключенных в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287149/#dst0) от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства";

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

3) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества;

(пп. 3 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304241/fc491e47cc05c98a23f1b13f313525857ab0a381/#dst100445) от 29.07.2017 N 217-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

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

5) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных [статьей 39.20](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/a76b90b907f943dafd16eaf8780dc4297859938c/#dst884) настоящего Кодекса;

6) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в [пункте 2 статьи 39.9](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/a9c9d6fcbc95353cb9e3640f1004fae5c2111ebc/#dst563) настоящего Кодекса;

7) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_324070/#dst0) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

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

9) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со [статьей 39.18](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/ed446e1d27bf00b0cd17f1dbd14e9b87996ae284/#dst858) настоящего Кодекса;

10) земельных участков гражданам в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314841/#dst0) "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

**Статья 27. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.**

1. Для получения земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заинтересованное лицо подает заявление в Администрацию муниципального района или в случаях, установленных Законом Тверской области, в Администрацию Тверской области с приложением необходимых документов. В заявлении указывается: назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок, перечень необходимого инженерного обеспечения объекта.

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

2.1. без предварительного согласования мест размещения объектов;

2.2. 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) за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи.

4. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности или на который государственная собственность не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии**, без проведения торгов** **лицу, с которым** в установленном порядке **заключен договор о развитии застроенной территории**. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду.

Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного решением представиельным органом местного самоуправления *сельского поселения.*

Администрация муниципального района или в случаях, установленных Законом Тверской области, Администрация Тверской области, после утверждения документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, на основании заявления о предоставлении земельного участка, указанного в абзаце первом настоящего пункта, лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, плату за подключение и принимает решение о предоставлении указанного земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка, указанное в абзаце втором настоящего пункта, является основанием установления в соответствии с заявлением лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, и за его счет границ такого земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

5. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в  [пункте 1 статьи 20](#sub_2001) Земельного Кодекса РФ, – в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

6. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

6.1. проведение работ по формированию земельного участка:

а) выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным Законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ "О Государственном Кадастре недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

б) определение разрешенного использования земельного участка;

в) определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – плата за подключение);

г) принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

д) публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

6.2. проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

6.3. подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

7. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

7.1. выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей **39.14** Земельного Кодекса РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

7.2. выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

7.3. принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьями 39.15; 39.18 Земельного Кодекса РФ.

8. В случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 2, 3 пункта 6 настоящей статьи, если иной порядок не установлен Земельным Кодексом РФ.

9. Решение Администрации Тверской области или Администрации муниципального района о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием для:

9.1. государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

9.2. заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

9.3. заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

10. Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

11. Решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суд.

12. В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства суд в своем решении обязывает Администрацию Тверской области или Администрацию муниципального района, предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

13. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в *сельском поселении* в соответствии с градостроительной документацией о застройке и Правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

**Статья 28. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства.**

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных  [подпунктом 5 пункта 1 статьи 24](#sub_2415) Земельного Кодекса РФ – в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных [статьей 24](#sub_2415) ЗК РФ.

3. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

4. Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.  
 5. Положения настоящей главы применяются к отношениям, связанным с арендой земельных участков в составе земель лесного фонда, если иное не установлено Лесным кодексом Российской Федерации.

6. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства осуществляется на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

После получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка Администрация Тверской области или Администрация муниципального района, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Администрацией Тверской области или Главой муниципального района.

В случае если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, Администрацией Тверской области или Администрацией муниципального района принимается решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в  [абзаце первом](#sub_31031) настоящего пункта.

Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

7. 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.

Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются статьей 39.18 Земельного Кодекса РФ.

# **Статья 29. Предварительное согласование предоставления земельного участка**

# 1. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в Администрацию Тверской области или в Администрацию муниципального района с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка  и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты. К заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка прилагаются:

1) документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов и предусмотренные [перечнем](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_317128/#dst100012), установленным уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением документов, которые должны быть представлены в уполномоченный орган в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

2) схема расположения земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

3) проектная документация лесных участков в случае, если подано заявление о предварительном согласовании предоставления лесного участка, за исключением лесного участка, образуемого в целях размещения линейного объекта;

(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 [N 206-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221393/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100153), от 03.08.2018 [N 342-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304066/b5315c892df7002ac987a311b4a242874fdcf420/#dst100472))

4) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка обращается представитель заявителя;

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

6) подготовленный садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом реестр членов такого товарищества в случае, если подано заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование такому товариществу.

(пп. 6 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304241/fc491e47cc05c98a23f1b13f313525857ab0a381/#dst100487) от 29.07.2017 N 217-ФЗ)

2. Администрация муниципального района по заявлению гражданина, юридического лица либо по обращению Администрации Тверской области обеспечивает предварительное согласование предоставления земельного участка  на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования с государственными органами, Администрацией *сельского поселения* и муниципальными организациями.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями по запросу администрации муниципального района.

3. Администрация *сельского поселения* информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

4. Администрация муниципального района информирует [землепользователей](#sub_5302), землевладельцев и арендаторов земельных участков, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд, находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, Администрация муниципального района информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе.

5. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта либо об отказе в размещении объекта выдается заявителю. Срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка составляет два года.

6. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства.

7. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суде. В случае признания в судебном порядке недействительным решения о предварительном согласовании места размещения объекта орган, принявший такое решение, возмещает гражданину или юридическому лицу расходы, понесенные ими в связи с подготовкой документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

8. Лицо, в отношении которого было принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, обеспечивает выполнение кадастровых работ, необходимых для образования испрашиваемого земельного участка или уточнения его границ.

9. Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка в порядке, установленном [статьей 39.17](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/64b343b0932d1692df85decb23577c8dcdc78656/#dst837) настоящего Кодекса.

10. Решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно быть обоснованным и содержать все основания отказа. В случае, если к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка прилагалась схема расположения земельного участка, решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать указание на отказ в утверждении схемы расположения земельного участка.

**Статья 30. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.**

1. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

2. Площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с настоящими Правилами.

3. Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. В случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные  [пунктом 1 статьи 36](#sub_3601) Земельного Кодекса РФ.

4. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

4.1. отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

4.2. отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со [статьей 27](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/fb3b9f6c5786727ec9ea99d18258678dcbe363ef/#dst100220) ЗК РФ Кодекса;

4.3. отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута, на основании публичного сервитута.

(пп. 3 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ; в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304068/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100048) от 03.08.2018 N 341-ФЗ

5. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным Законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

6. . Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

7. Физические и юридические лица, заинтересованные в оформлении прав на земельный участок, на котором расположены здания, строения и сооружения, приобретенные ими в собственность, обращаются с заявлением в администрацию муниципального района о приобретении земельного участка в собственность, о пользовании земельным участком на ином праве или о заключении договора аренды земельного участка.

**Статья 31. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.**

1. 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 РФ и настоящими Правилами.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

1.1. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не предоставляются в собственность или в аренду собственникам и иным правообладателям сооружений, которые могут размещаться на таких земельных участках на основании сервитута, публичного сервитута или в соответствии со [статьей 39.36](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/adbc49aaab552c55cb040636a29a905441cbe915/#dst1095) настоящего Кодекса.

(п. 1.1 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304068/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100058) от 03.08.2018 N 341-ФЗ)

2. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления.

3. Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в Администрацию Тверской области или в Администрацию муниципального района с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта.

Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения, определен Приказом Минэкономразвития РФ от 30.10.2007 г. № 370. Администрация Тверской области или Администрация муниципального района не вправе требовать от заявителя предоставление дополнительных документов, за исключением документов, предусмотренных указанным перечнем.

4. Для приобретения права собственности на земельный участок все собственники здания, сооружения или помещений в них, за исключением лиц, которые пользуются земельным участком, на основании сервитута, публичного сервитута для прокладки, эксплуатации, капитального или текущего ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий, сетей или имеют право на заключение соглашения об установлении сервитута, на подачу ходатайства в целях установления публичного сервитута в указанных целях, совместно обращаются в уполномоченный орган.

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304068/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100060) от 03.08.2018 N 341-ФЗ).

5. По заявлению, указанному в пункте 3 настоящей статьи, Администрация Тверской области или Администрация муниципального района принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности, в аренду или в случаях, указанных в статьи 39.9 Земельного Кодекса РФ - на праве постоянного (бессрочного) пользования. На основании указанного решения Администрация Тверской области или Администрация муниципального района осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

6. В случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в Государственном Кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, Администрация муниципального района на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения Администрации Тверской области утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным Законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ "О Государственном Кадастре недвижимости".

Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

7. Администрация Тверской области или Администрация муниципального района после представления кадастрового паспорта земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка лицам, указанным в  [пункте 4](#sub_3605) настоящей статьи, и направляет им копию такого решения постановления с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

**Статья 32. Основания прекращения прав на земельные участки.**

1. Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

2. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе  [землепользователя](#sub_5302),  [землевладельца](#sub_5303) от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей 53 Земельного Кодекса РФ и в силу принудительного прекращения права по решению суда за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Аренда земельного участка может быть также прекращена по инициативе арендодателя, по основаниям, предусмотренным [пунктом 2 статьи 45](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/9b74768b86e99f74fddb9f8e06660520b8fd5014/#dst268) ЗК РФ.

4. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон:

4.1. по истечении срока, на который земельный участок был предоставлен;

4.2. по основаниям, указанным в  [пунктах 1](#sub_4501) и 2 статьи 45 Земельного Кодекса РФ.

5. Публичный сервитут, за исключением публичного сервитута, установленного в порядке, предусмотренном [главой V.7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/adcd0946aba86fae69e77717988b117bc8ca717f/#dst2013) ЗК РФ, может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304068/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100297) от 03.08.2018 N 341-ФЗ)

**Статья 33. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд.**

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, установленных статьей 49 Земельного Кодекса РФ.

2. Изъятие земельного участка, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только после:

2.1. предоставления по желанию лиц, у которых изымаются земельные участки, равноценных земельных участков;

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

2.3. возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

3. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены:

1) утвержденными документами территориального планирования (за исключением объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не подлежат отображению в документах территориального планирования);

2) утвержденными проектами планировки территории.

(п. 1 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304068/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100314) от 03.08.2018 N 341-ФЗ)

4. Предложения по изъятию земельного участка для муниципальных нужд, подготовленные органами архитектуры и земельных отношений Администрации муниципального района или Администрацией *сельского поселения*, рассматриваются Комиссией по землепользованию и застройке муниципального района.

5. Комиссия по землепользованию и застройке готовит заключение о необходимости изъятия земельного участка для муниципальных нужд и проект постановления Главы администрации муниципального района об изъятии земельного участка для муниципальных нужд.

6. На основании постановления Главы администрации муниципального района об изъятии земельного участка для муниципальных нужд Комиссия по землепользованию и застройке:

6.1. не менее чем за год до предстоящего изъятия информирует собственника (землевладельца, землепользователя, арендатора) земельного участка о предстоящем изъятии;

6.2. определяет размер убытков, которые будут причинены изъятием, на основании оценки, производимой в соответствии с Федеральным Законом об оценочной деятельности;

6.3. готовит и направляет собственнику (землевладельцу, землепользователю, арендатору) земельного участка проект соглашения о выкупе земельного участка (уступке прав на земельный участок).

7. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

8. Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только на основании решения суда.

При отказе собственника (землевладельца, землепользователя, арендатора) земельного участка от заключения соглашения по истечении года с момента уведомления Администрация муниципального района направляет в суд иск об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

По истечении десятидневного срока с момента вступления в силу решения суда о прекращении права на земельный участок Администрация муниципального района направляет заявление о государственной регистрации прекращения права на земельный участок в учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Статья 34. Ограничение прав на землю**

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным Кодексом РФ и федеральными законами.

2. Виды ограничений прав на землю устанавливаются статьей 56 Земельного Кодекса РФ.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти РФ и Тверской области, постановлениями Главы муниципального района, постановлениями Главы *сельского поселения* или решением суда.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным Законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

**Статья 35. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд.**

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного Кодекса РФ, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

2. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

3. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определен Положением о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 22.07.2008г. № 561.

4. Могут быть ограничены в связи с  [резервированием земель](#sub_7010) для государственных или муниципальных нужд следующие права собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков:

4.1. по возведению жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

4.2. по проведению в соответствии с разрешенным использованием оросительных, осушительных, культурно-технических и других мелиоративных работ, строительства прудов и иных водных объектов в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

5. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимается постановлением Главы муниципального района с графическим приложением – планом границ резервируемой территории.

**Статья 36. Способы защиты прав на землю.**

1. Признание права на земельный участок.

1.1. Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке.

1.2. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей в порядке, установленном Федеральным Законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

2. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок.

2.1. Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях:

а) признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок;

б) самовольного занятия земельного участка;

в) в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

2.2. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем:

а) признания недействительными в судебном порядке в соответствии со статьей 61 Земельного Кодекса РФ не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

б) приостановления исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

в) приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, проведения иных работ в порядке, установленном Правительством РФ;

г) восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

3. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления.

3.1. Ненормативный акт исполнительного органа государственной власти или ненормативный акт органа местного самоуправления, а также нормативный акт, не соответствующий закону или иным нормативным правовым актам и нарушающий права и охраняемые Законом интересы гражданина или юридического лица в области использования и охраны земель, может быть признан судом недействительным.

3.2. Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате издания не соответствующего закону и нарушающего права на землю и охраняемые Законом интересы гражданина или юридического лица акта органа местного самоуправления, подлежат возмещению эти органом.

4. Возмещение убытков.

4.1. Убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

4.2. На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

**Статья 37. Рассмотрение земельных споров.**

1. Земельный спор между собственниками земельных участков, землевладельцами, и землепользователями на территории *сельского поселения* может быть передан на рассмотрение в Комиссию по землепользованию и застройке *сельского поселения* **для досудебного рассмотрения и урегулирования спорных вопросов.**

2. Если стороны не удовлетворены результатами досудебного рассмотрения и урегулирования земельного спора Комиссией по землепользованию и застройке, они вправе передать дело на рассмотрение в суд.

3. Рассмотрение земельного спора Комиссией по землепользованию и застройке не является обязательным условием для подачи заявления по земельному спору в суд.

**Статья 38. Платность использования земли.**

1. Использование земли в РФ является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Отсутствие документа, подтверждающего право на земельный участок, не является основанием для освобождения от платы за пользование этим участком.

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством РФ о налогах и сборах.

3. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ, Тверской области или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти Тверской области, органами местного самоуправления муниципального района и *сельского поселения*.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Размер арендной платы пересматривается не чаще одного раза в год, за исключением случаев, установленных законодательством.

В случае если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством.

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным Кодексом РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

**Статья 39. Муниципальный и общественный земельный контроль.**

1. Муниципальный земельный контроль использования земель на территории *сельского поселения* осуществляется администрацией поселения в соответствии с Положением, утвержденным представительным органом местного самоуправления.

2. Общественный земельный контроль осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями (объединениями), гражданами за соблюдением установленного порядка подготовки и принятия Администрациями Тверской области, муниципального района *и сельского поселения* решений, затрагивающих права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также за соблюдением требований использования и охраны земель.

**Статья 40. Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель.**

1. Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или [уголовную](#sub_1) ответственность в порядке, установленном законодательством. Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

2. Должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное (вредное) воздействие на состояние земель, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

3. Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

4. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

5. Принудительное прекращение прав на земельный участок не освобождает от предусмотренной настоящей статьей (Статья 76 ЗК РФ) обязанности по возмещению причиненного земельными правонарушениями вреда.

(п. введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173739/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100039) от 07.06.2013 N 123-ФЗ).

## Глава 5. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

### Статья 41. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и

### предоставления физическим и юридическим лицам сформированных

### земельных участков для строительства, реконструкции

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

1.1. 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;

1.2. 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 57.3 Градостроительного кодекса РФ характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

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

2.1. гражданского законодательства в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

2.2. земельного законодательства в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.

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

4. **До разграничения государственной собственности на землю** Администрация района распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах района за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности РФ и Тверской области.

**После разграничения государственной собственности на землю** Администрация *сельского поселения* распоряжается исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности *сельского поселения*.

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

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

5. В соответствии со статьей 3.1, пунктом 1 статьи 3.3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса РФ":

1. Распоряжение земельными участками, указанными в [статье 3.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300875/a2a2c3de18de17987c273111214cd45393805c36/#dst10) настоящего Федерального закона, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них, если настоящим Федеральным законом или другими федеральными законами не установлено иное.

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

2. Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется:

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200717/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100032) от 03.07.2016 N 334-ФЗ)

органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;

органом местного самоуправления городского поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории такого поселения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200717/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100033) от 03.07.2016 N 334-ФЗ)

органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200717/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100035) от 03.07.2016 N 334-ФЗ)

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

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

7.1. 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 границ зон действия публичных сервитутов);

7.2. установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории *сельского поселения*

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

7.4. установлены границы земельного участка на местности.

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

8.1. 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;

8.2. кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков.

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

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

9.1. выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми акта;

9.2. 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 настоящими Правилами.

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом РФ, в соответствии с которым форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством РФ.

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

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

Утвержденные главой администрации *сельского поселения* градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и настоящими Правилами.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами *сельского поселения*.

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

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

12.1. администрации района;

12.2. 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 района победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом района с учетом положения, согласно которому 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 государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

### Статья 42. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из

### состава государственных и муниципальных земель

1. Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления применительно к случаям:

1.1. градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации район, администрации *сельского поселения* в порядке, определенном настоящими Правилами;

1.2. градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

а) для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, иных лиц, администрации район, администрации *сельского поселения* в порядке, определенном настоящими Правилами;

б) для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации район, администрации *сельского поселения* в порядке, определенном настоящими Правилами;

1.3. градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе заявителей, администрации район, администрации *сельского поселения* в порядке, определенном настоящими Правилами.

1.4. градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения в порядке, определенном настоящими Правилами.

### Статья 43. 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 орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом органа местного самоуправления.

В прилагаемых к заявке материалах:

1.1. 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);

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

1.3. содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Главе администрации *сельского поселения* проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, регистрирует заявку в день ее поступления и в течение семи рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

2.1. указание о возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

2.2. 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), 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 не достижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем самостоятельных действий, если законодательством не определено иное; заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

4. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, то форма договора, указанного в части 3 настоящей статьи, состав, стоимость и предельные сроки работ, проводимых в соответствии с этим договором, определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

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

4.1. топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или ином масштабе;

4.2. 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;

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

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

В случае, когда, подрядчиком работ по оказанию информационных услуг является орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, то информацию, указанную в подпунктах 4.2, 4.3, 4.4 данной части настоящей статьи, может быть получена от соответствующих органов, организаций на основании соглашений между администрацией муниципального образования и этими органами, организациями об обмене информационными ресурсами, если иное не установлено законодательством в части регулярного и безвозмездного обмена информационными ресурсами.

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 заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи.

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит рассмотрению на публичных слушаниях.

6. По завершении действий, указанных в пункте 5 настоящей статьи, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает и направляет Главе администрации *сельского поселения* комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц:

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

6.2. заключение о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

6.3. материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке.

7. Глава администрации *сельского поселения* в течение десяти рабочих дней, если не определен иной срок, после поступления от органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, заключения и комплекта документов, 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 готовятся:

7.1. предложение заявителю обеспечить проведение государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;

7.2. решение о проведении аукциона в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях о проведении торгов в форме аукциона или конкурса. В таком решении указывается также орган, уполномоченный на организацию и проведение торгов и сроки подготовки документов для проведения торгов;

7.3. обязательство администрации муниципального образования возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

При согласии заявителя совершить действия, определенные подпунктом 7.1 настоящей статьи, по его заявлению администрация муниципального образования в течение десяти дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени администрации муниципального образования.

Дата проведения торгов назначается органом, уполномоченным на проведение торгов, не позднее 60 дней со дня проведения кадастрового учета.

8. Орган, уполномоченный на проведение торгов в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления обеспечивает:

8.1. подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;

8.2. проведение торгов;

8.3. заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

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

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

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается нормативным правовым актом, утверждаемым главой муниципального образования.

10. На основании протокола о результатах торгов орган, уполномоченный на проведение торгов, заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

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

Формы договоров купли-продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, могут быть установлены нормативным правовым актом главы муниципального образования.

11. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, непосредственно строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

### Статья 44. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц

### земельных участков в существующей застройке для строительства по

### инициативе администрации района, а так же органов местного

### самоуправления сельского поселения

1. Администрация района, а так же органы местного самоуправления *сельского поселения* в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий обладают 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, уполномоченный в области градостроительной деятельности, организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

2.1. проводимых на регулярной основе работ по формированию муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

2.2. осуществляемых на основе утвержденного главой муниципального образования плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

3.1. оплачиваются из средств муниципального бюджета, а их стоимость включаются как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков (или права их аренды), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства;

3.2. выполняются по договорам с администрацией *сельского поселения* 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 органом, уполномоченным на проведение конкурса в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым между администрацией *сельского поселения*, и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории являются:

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

4.2. задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

4.3. исходные данные в составе, определенном настоящими Правилами, передаваемые администрацией муниципального образования подрядчику по договору.

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

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

5.2. совместно с органом, 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 по землепользованию и застройке публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определенны законодательством и настоящими Правилами;

5.3. передает органу, уполномоченному в области градостроительной деятельности, проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

6. Руководитель органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, (или уполномоченное им должностное лицо):

6.1. согласовывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

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

7. Главе администрации *сельского поселения* в течение десяти рабочих дней после поступления указанного в пункте 6 настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом *сельского поселения*, утверждает документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы 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:

7.1. 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;

7.2. о проведении аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях о проведении торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также орган, уполномоченный на организацию и проведение торгов, сроки подготовки документов для проведения торгов.

8. Орган, уполномоченный на проведение торгов, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

8.1. подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;

8.2. проведение торгов;

8.3. заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

### Статья 45. Градостроительная подготовка земельных участков застроенных

### территорий для осуществления реконструкции по инициативе

### собственников объектов недвижимости

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования.

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

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

2.2. направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ, заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

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

3.1. 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 и настоящими Правилами;

3.2. 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, 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 территории *сельского поселения)*;

б) утверждения градостроительных планов земельных участков Главой *сельского поселения*;

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

### Статья 46. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных

### территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не

### владеющих объектами недвижимости на соответствующих

### территориях, органов местного самоуправления сельского поселения

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

2. Органы местного самоуправления *сельского поселения*, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях; реализации самостоятельной инициативы.

Указанная инициатива органов местного самоуправления *сельского поселения* может проявляться в форме:

2.1. 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;

2.2. организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

2.3. обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

3. Инициатива органов местного самоуправления *сельского поселения* по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом *сельского поселения*, настоящими Правилами.

### Статья 47. Градостроительная подготовка земельных участков из состава

### государственных, муниципальных незастроенных земель,

### 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 соответствующую заявку в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом главы муниципального образования.

В приложении к заявке указывается:

1.1. место расположения соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

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

2. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, регистрирует заявку в день ее поступления, готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявки в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану *сельского поселения*, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

2.1. отклонить заявку – по причине ее несоответствия генеральному плану *сельского поселения*, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2.2. поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией муниципального образования об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом РФ аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи, подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной. Соглашение должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации *сельского поселения*.

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

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить:

3.1. схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

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

В соглашении указываются обязательства администрации *сельского поселения* перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

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

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

3.5. не допускать действия со стороны администрации муниципального образования, а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

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

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, направляет заключение главе администрации муниципального образования.

Глава администрации в течение 10 дней со дня поступления указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом органов местного самоуправления, принимает решения:

4.1. об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, намеченного для освоения, применительно к которому планируется проведение аукциона;

4.2. о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

4.3. о назначении уполномоченного органа администрации муниципального образования по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

4.4. о сроках подготовки пакета документов.

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 РФ.

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

6.1. действия по подготовке проекта планировки и 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;

6.2. действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;

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

### Статья 48. 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 района, а так же органов

### местного самоуправления сельского поселения

1. Администрация района, а так же органы местного самоуправления *сельского поселения* в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий участвуют 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 по инициативе заявителей; по собственной инициативе.

2. Органы местного самоуправления, в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации документов территориального планирования *сельского поселения*, настоящих Правил, могут:

2.1. самостоятельно подготавливать соответствующие документы:

а) схемы расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующих территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов) и одновременно – границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукционов по их предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом РФ для проведения указанных аукционов;

2.2. 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 РФ для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные настоящими Правилами.

### Статья 49. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных

### участков, на которых расположены многоквартирные дома, иные

### здания, строения, сооружения, на застроенных территориях, не

### разделенных на земельные участки, по инициативе собственников

### помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации

### района, органов местного самоуправления сельского поселения

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, и иных целей осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса РФ".

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, на которых расположены многоквартирные дома, и в иных целях может осуществляться по инициативе:

3.1. заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами;

3.2. органов местного самоуправления, которые обеспечивают выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами;

3.3. собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на соответствующей территории – в порядке, определенном в соответствии с законодательством и частью 4 данной статьи настоящих Правил;

3.4. собственников зданий, строений, сооружений, собственников помещений в зданиях, строениях, сооружениях – в порядке, установленном статьей 36 Земельного кодекса РФ;

3.5. органов местного самоуправления, которые в соответствии с планом, утвержденным главой муниципального образования, обеспечивают выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений – в порядке, определенном в соответствии с законодательством и частью 6 данной статьи настоящих Правил.

4. Собственники помещений, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, обеспечивают подготовку для утверждения Главой администрации *сельского поселения* проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем:

4.1. действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами – в порядке, определенном данной частью настоящей статьи Правил;

4.2. действий, осуществляемых по заявкам указанных лиц органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, – в порядке, определенном частью 5 настоящей статьи.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

4.3. в составе проекта межевания;

4.4. в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством РФ;

4.5. собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно – если иное не определено законодательством;

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

4.7. органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме (если иное не определено законодательством) – в соответствии с частью 5 настоящей статьи.

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

4.8. характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

4.9. минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

4.10. 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;

4.11. права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений).

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 и муниципальной собственности, которые могут быть предложены в установленном в соответствии с законодательством порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

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

4.12. органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, – в части соответствия:

а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам – на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);

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;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях;

4.13. 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.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания границ земельных участков, 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 администрации *сельского поселения*, который в течение 10 рабочих дней принимает решение об утверждении градостроительного плана земельного участка либо 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 проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение Главой администрации *сельского поселения*.

Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством землеустроительных работ, возведения ограждений земельного участка – если такие действия не ограничены решением Главы администрации *сельского поселения* об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органов местного самоуправления.

5. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений здания, может направить соответствующую заявку в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, регистрирует заявку в день ее поступления и направляет заявителю одно из следующих предложений:

5.1. заключить договор об оказании услуг в части подготовки проекта межевания и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного дома – в случае, если иное не определено законодательством;

5.2. в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи, самостоятельно обеспечить подготовку проекта межевания квартала и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного дома, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

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

6. Администрация района, а так же органы местного самоуправления *сельского поселения* в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий могут 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 муниципального образования; решения главы муниципального образования, принятого на основании обращения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке, органов местного самоуправления *сельского поселения* применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию.

Администрация *сельского поселения*, обеспечивает реализацию инициатив по межеванию 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 50. Градостроительная подготовка земельных участков из состава

### территорий общего пользования в целях предоставления

### физическим, юридическим лицам для возведения временных

### объектов, не являющихся объектами капитального строительства,

### предназначенных для обслуживания населения

1. Правом подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для сооружений и коммуникаций, транспорта, связи, инженерного оборудования и временных объектов социального и культурно-бытового назначения, предназначенных для обслуживания населения, обладает администрация *сельского поселения* - применительно к территориям общего пользования.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются Главой администрации *сельского поселения*.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на землях общего пользования подготавливаются органами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, посредством разработки проектов межевания.

4. Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам в краткосрочную (до 5 лет) аренду в порядке, установленным нормативным правовым актом органов местного самоуправления.

### Статья 51. Градостроительная подготовка земельных участков в части

### информации о технических условиях подключения к сетям

### инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству,

### реконструкции объектов

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

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:

2.1. на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается администрацией *сельского поселения*, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

2.2. 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:

3.1. администрации *сельского поселения* – в случаях подготовки по её инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

3.2. 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;

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

Технические условия по заявкам лиц, указанных в пункте 2 предоставляются, если законодательством не определено иное.

4. Органы местного самоуправления *сельского поселения* обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

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

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством.

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

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

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

5.2. 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 5.1 и 5.2 данного пункта настоящей статьи вместе с документами по планировке территории направляют в администрацию *сельского поселения*, обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям, подтвержденные соответствующими государственными надзорными органами.

Администрация *сельского поселения* в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

а) оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения;

б) оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части неущемления 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:

в) лица, указанные в подпункте 5.1 настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении администрации *сельского поселения* рекомендации при подготовке проектной документации, а администрация *сельского поселения* проверяет соответствие представленной проектной документации указанным рекомендациям при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

г) лица, указанные в подпункте 5.2 настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении администрации сельского поселения 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 подпункте 5.1 настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение уполномоченного органа администрации *сельского поселения* в судебном порядке.

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

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

6.2. 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 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 внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения:

7.1. в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если иное законодательством не установлено;

7.2. в администрацию *сельского поселения* в случае наличия нормативного правового акта *сельского поселения* о предоставлении ей полномочий по оказанию услуг заинтересованным лицам по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

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* об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенные нормативным правовым актом, указанным в пункте 7 настоящей статьи (о порядке предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения), администрация *сельского поселения* обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

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

Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами

9. Лица, которые не являются собственниками, арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков на неосвоенных и предназначенных под застройку территориях, а также на территориях, подлежащих комплексной реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются в администрацию *сельского поселения* с предложением о заключении инвестиционного соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории.

Порядок действий по подготовке, заключению и реализации инвестиционного соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории, форма указанного инвестиционного соглашения определяются в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

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

**Статья 52.** **Подготовка проектной документации.**

1. 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, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

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

3. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объекту индивидуального жилищного строительства, садовому дому.

(часть 3 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304072/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100058) от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

3.1. Положения [части 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/b884020ea7453099ba8bc9ca021b84982cadea7d/#dst2484) настоящей статьи не применяются в случае, если сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства подлежит проверке на предмет достоверности ее определения.

(часть 3.1 введена Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304066/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100087) от 03.08.2018 N 342-ФЗ)

4. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий. На территории Тверской области регистрацию инженерных изысканий, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования **осуществляет Департамент градостроительства, территориального планирования и архитектуры Тверской области** с последующей концентрацией в Государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий с учётом требований информационных систем обеспечения градостроительной деятельности.

5. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

5.1. материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство (реконструкция) и факторах техногенного воздействия на окружающую среду;

5.2. материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5.3. материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, выполнения земляных работ.

6. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и исполнителем проектной документации. Застройщик (заказчик) обязан предоставить исполнителю:

6.1. градостроительный план земельного участка;

6.2. результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

6.3. технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

7. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей без взимания платы по запросам Администрации сельского поселения или правообладателей земельных участков.

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

8.1. пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

8.2. схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

8.3. архитектурные, конструктивные и объемно-планировочные решения;

8.4. сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

8.5. проект организации строительства объектов капитального строительства;

8.6. проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости);

8.7. перечень мероприятий по охране окружающей среды, пожарной безопасности, по обеспечению доступа инвалидов к объектам социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения;

8.8. смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

8.9. иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

9. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных градостроительным законодательством, проектная документация утверждается при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

10. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 и 49 Градостроительного Кодекса РФ.

**Статья 53. Разрешение на строительство**

1.  [Разрешение](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_177972/#dst100015) на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного [частью 1.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/570afc6feff03328459242886307d6aebe1ccb6b/#dst1592) 51 статьи Гр. К. РФ), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Гр. К. РФ.

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 [N 373-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200754/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100349), от 03.08.2018 [N 341-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304068/46b4b351a6eb6bf3c553d41eb663011c2cb38810/#dst100383), от 03.08.2018 [N 342-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304066/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100173))

1.1. В случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации установленным в соответствии с [частью 7 статьи 36](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/94050c1b72b36222ea765a98f890b52187a0838c/#dst184) Гр. К. РФ требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

(часть 1.1 введена Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200754/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100351) от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

2. В границах *сельского поселения* разрешение на строительство выдаёт администрация *сельского поселения* за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Тверской области для:

2.1. строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков;

2.2. строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не установлен градостроительный регламент.

3. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

3.1. правоустанавливающие документы на земельный участок;

3.2. градостроительный план земельного участка;

3.3. материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

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

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 [N 373-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200754/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100355), от 03.08.2018 [N 341-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304068/46b4b351a6eb6bf3c553d41eb663011c2cb38810/#dst100387))

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

г) архитектурные решения;

(пп. "г" в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304209/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100063) от 30.12.2015 N 459-ФЗ)

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

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301779/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100020) от 30.12.2012 N 318-ФЗ)

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

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

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304072/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100074) от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

з) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда в случае строительства, реконструкции указанных объектов при условии, что экспертиза проектной документации указанных объектов не проводилась в соответствии со [статьей 49](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/a7c2f5bf841aae38a03420067b02834b570686d3/#dst101091)настоящего Кодекса;

(пп. "з" введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_189514/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100011) от 28.11.2015 N 339-ФЗ)

3.4. положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного Кодекса РФ), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного Кодекса РФ;

3.5. разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и настоящими Правилами);

3.6. согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению также может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

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

(п. 7 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173386/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100164) от 28.11.2011 N 337-ФЗ)

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

(п. 8 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_201551/e07f3a5e4b089705af512b1d4058f49e1857300d/#dst100782) от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

3) копия решения об установлении или изменении [зоны](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314536/#dst100023) с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/8f7c0ce0195a7f4f0985d1ca3612eee1bc811452/#dst1893) Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению;

(п. 9 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304066/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100189) от 03.08.2018 N 342-ФЗ)

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешения орган заявление с приложением следующих документов:

4.1. правоустанавливающие документы на земельный участок;

4.2. градостроительный план земельного участка;

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

5. Для получения разрешения на строительство не допускается требовать иные документы, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.

6. Администрация сельского поселения или иной уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган на основании заявления о выдаче разрешения на строительство:

6.1. проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

6.2. проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

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

По заявлению застройщика могут выдаваться разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

8. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство его копия направляется в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства, указанных в части 3 статьи 54 Градостроительного Кодекса РФ, или в орган исполнительной власти Тверской области, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство иных объектов капитального строительства.

*9****. Форма разрешения на строительство утверждена Постановлением Правительства РФ от 24.11.2005 г. № 698.***

10. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

10.1. 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;

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

10.3. строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

10.4. 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;

10.5. иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, законодательством Тверской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Положения данного пункта применяются также в отношении указанных в нем объектов, которые были построены, реконструированы или изменены до введения в действие Градостроительного Кодекса РФ.

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

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

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

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

15. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о государственной тайне.

16. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции.

**Статья 54. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома**

1. В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.
2. [Форма](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_307758/#dst100017) уведомления о планируемом строительстве утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

Формы уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома утверждены Приказом от 19 сентября 2018 года № 591/пр Министерства строительства и жилищно – коммунального хозяйства Российской Федерации.

1. К уведомлению о планируемом строительстве прилагаются документы, указанные в пункте 3 статьи 51.1. ГрК РФ.
2. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, за исключением случая, предусмотренного частью 8 настоящей статьи:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

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

Формы уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома утверждены Приказом от 19 сентября 2018 года № 591/пр Министерства строительства и жилищно – коммунального хозяйства Российской Федерации. ЦИИ

**Статья 55. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства.**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным Кодексом РФ, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

2. Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не установлено настоящей статьей. Выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства по таким договорам обеспечивается специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов). Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

3. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор строительного подряда. Лицо, осуществляющее строительство, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации.

3.1. Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено настоящей статьей, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

3.2. В случае выдачи разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции объектов капитального строительства индивидуальные предприниматели или юридические лица, являющиеся членами саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции объектов капитального строительства (если иное не предусмотрено настоящей статьей), могут привлекаться застройщиком или техническим заказчиком на основании договора.

4. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на основании договора строительного подряда с застройщиком или техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором указанные лица должны подготовить земельный участок для строительства и (или) объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу, с которыми заключен такой договор, материалы и результаты инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить [консервацию](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_119995/#dst100008) объекта капитального строительства

5. В случае, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом" (далее также - органы государственного строительного надзора) [извещение](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_189144/#dst114) о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

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

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

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

5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со [статьей 49](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/a7c2f5bf841aae38a03420067b02834b570686d3/#dst101042) настоящего Кодекса.

6. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда), проектной документацией, требованиями к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленными на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенным использованием земельного участка, ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, [извещать](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_189144/#dst158) застройщика, технического заказчика, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

(в ред. Федеральных законов от 28.11.2011 [N 337-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173386/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100175), от 03.07.2016 [N 372-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_210168/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100070), от 03.07.2016 [N 373-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200754/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100360))

7. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 [N 160-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286514/147680bdbe444f888a8246019eaad1454c74024c/#dst100658), от 28.11.2011 [N 337-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173386/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100176), от 03.07.2016 [N 372-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_210168/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100071))

8. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_318742/437f884c815c12ca552fc33c0a66af59f4931acb/#dst645) Российской Федерации об объектах культурного наследия.

\* *Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства утвержден приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12.01.2007г. № 7.*

**Статья 56. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

1. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль проводится также застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

1.1. В отношении отдельных объектов капитального строительства, строительство, реконструкцию которых планируется осуществлять полностью или частично за счет средств федерального бюджета, Правительство Российской Федерации в установленных им случаях принимает решение о проведении строительного контроля федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением.

(часть 2.1 введена Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304066/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100242) от 03.08.2018 N 342-ФЗ)

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано [извещать](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_189144/#dst170) органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

3. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен проводиться контроль выполнения работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта и работ, контроль выполнения которых не может быть проведен после завершения других работ, а также безопасности строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения.

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

4. При выявлении недостатков указанных в пункте 2 настоящей статьи работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля выполнения указанных работ, безопасности указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

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

5.1. После завершения строительства, реконструкции объекта капитального строительства подписывается акт, подтверждающий соответствие параметров соответственно построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов.

[Порядок](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_101791/#dst100012) проведения строительного контроля устанавливается Правительством Российской Федерации.

6. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со [статьей 49](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/a7c2f5bf841aae38a03420067b02834b570686d3/#dst789) Гр К РФ;

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 [N 368-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304233/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100043), от 03.08.2018 [N 342-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304066/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100245))

2) реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе в соответствии со [статьей 49](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/a7c2f5bf841aae38a03420067b02834b570686d3/#dst789) Гр К РФ.

7. Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства, указанных в [части](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/d6aa4f5374347120919d6d0ca106e089be185a9b/#dst171) 5 настоящей статьи, является проверка:

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности (за исключением объектов капитального строительства, на которые требования энергетической эффективности не распространяются) и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

(в ред. Федеральных законов от 23.11.2009 [N 261-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_302972/9852c8414e3c7b47e109c80a089268c222ddad65/#dst100483), от 18.07.2011 [N 243-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_116984/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100033), от 03.08.2018 [N 340-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304072/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100145))

2) наличия разрешения на строительство;

3) выполнения требований, установленных [частями 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/df32b8231cf067c4d4e864c717eb6b398358b504/#dst101120), [3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/df32b8231cf067c4d4e864c717eb6b398358b504/#dst463) и [3.1 статьи 52](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/df32b8231cf067c4d4e864c717eb6b398358b504/#dst1704) Гр К РФ.

8. Государственный строительный надзор осуществляется:

8.1. федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте всех объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного Кодекса РФ, если иное не установлено Федеральным Законом от 29.12.2004г. № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного Кодекса РФ";

8.2. органами исполнительной власти Тверской области, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в пункте 7 настоящей статьи объектов капитального строительства.

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

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

11. Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным Кодексом РФ.

12. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с Порядком, установленным Постановлением Правительства РФ от 01.02.2006г. № 54.

**Статья 57. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.**

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

1.1. оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

1.2. комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

1.3. комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

1.4. паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

1.5. паспорта на установленное оборудование;

1.6. общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

1.7. журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию в случае ведения такого журнала;

1.8. акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

1.9. предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;

1.10. заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

1.11. иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

2.1. проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

2.2. проверяет качество объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

2.3. подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

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

3. 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, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 [N 373-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200754/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100363), от 03.08.2018 [N 341-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304068/46b4b351a6eb6bf3c553d41eb663011c2cb38810/#dst100393), от 03.08.2018 [N 342-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304066/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100248)).

4. В соответствии с Федеральным Законом от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного Кодекса РФ" до 1 января 2010 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

5. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Тверской области или администрацию *сельского поселения*, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

5.1.правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304068/46b4b351a6eb6bf3c553d41eb663011c2cb38810/#dst100395) от 03.08.2018 N 341-ФЗ)

5.2. градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проект планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

5.3. разрешение на строительство;

5.4. акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда);

5.5. акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора);

5.6. документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

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

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

5.9. заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение уполномоченного на осуществление федерального государственного экологического надзора федерального органа исполнительной власти (далее - орган федерального государственного экологического надзора), выдаваемое в случаях, предусмотренных [частью 7 статьи 54](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/d6aa4f5374347120919d6d0ca106e089be185a9b/#dst433) ГрК РФ ;

5.10. технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301546/#dst0) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

5.11.  акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_318742/#dst0) от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;

6. Орган, выдавший разрешение на строительство при поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 5 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

7.1. отсутствие документов, указанных в пункте 5 настоящей статьи;

7.2. несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

7.3. несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

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

Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

7.5. несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в случаях, предусмотренных [пунктом 9 части 7 статьи 51](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/570afc6feff03328459242886307d6aebe1ccb6b/#dst2536) настоящего Кодекса, и строящийся, реконструируемый объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является также невыполнение застройщиком требования о передаче в органы, выдавшие разрешение на строительство, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и разделов проектной документации. В данном случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после безвозмездной передачи в орган, выдавший разрешение на строительство, копий перечисленных документов.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в органы, выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения  [градостроительной деятельности](#sub_101).

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

10. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301546/#dst0) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с [частью 17 статьи 51](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/570afc6feff03328459242886307d6aebe1ccb6b/#dst100836) ГрК РФ для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

11. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

12**. *Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства РФ от 24.11.2005 г. № 698.***

**Статья 58. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям и сооружениям.**

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

2. Адреса зданиям, строениям и сооружениям присваиваются решением Главы администрации сельского поселения.

3. Физические и юридические лица, заинтересованные в присвоении адресов зданиям, строениям и сооружениям, владельцами которых являются, обращаются с заявлением в администрацию сельского поселения.

К заявлению прилагаются:

а) правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на объект (объекты) адресации;

б) кадастровые паспорта объектов недвижимости, следствием преобразования которых является образование одного и более объекта адресации (в случае преобразования объектов недвижимости с образованием одного и более новых объектов адресации);

в) разрешение на строительство объекта адресации (при присвоении адреса строящимся объектам адресации) и (или) разрешение на ввод объекта адресации в эксплуатацию;

г) схема расположения объекта адресации на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории (в случае присвоения земельному участку адреса);

д) кадастровый паспорт объекта адресации (в случае присвоения адреса объекту адресации, поставленному на кадастровый учет);

е) решение органа местного самоуправления о переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение (в случае присвоения помещению адреса, изменения и аннулирования такого адреса вследствие его перевода из жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение);

ж) акт приемочной комиссии при переустройстве и (или) перепланировке помещения, приводящих к образованию одного и более новых объектов адресации (в случае преобразования объектов недвижимости (помещений) с образованием одного и более новых объектов адресации);

з) кадастровая выписка об объекте недвижимости, который снят с учета (в случае аннулирования адреса объекта адресации по основаниям, указанным в подпункте "а" пункта 14 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221);

и) уведомление об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений по объекту адресации (в случае аннулирования адреса объекта адресации по основаниям, указанным в подпункте "б" пункта 14 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221).»;

4. Решения и постановления, указанные в данной статье, являются неотъемлемой частью информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального района.

**Статья 59. Порядок оформления разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах.**

1. Вопросы по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений, независимо от вида жилищного фонда, в котором они находятся, рассматриваются на Комиссии по переустройству и перепланировке жилых помещений при администрации *сельского*  *поселения* (далее – Комиссия по переустройству жилья).

2. Комиссия по переустройству жилья в своей деятельности руководствуется Жилищным Кодексом РФ, Градостроительным Кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005г. № 266 "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения", другими нормативными документами, регламентирующими порядок проведения ремонтно-строительных работ по перепланировке и (или) переустройству жилого помещения.

3. Комиссия по переустройству жилья:

3.1. рассматривает заявления и иные представленные документы;

3.2. дает заключение по вопросу переустройства и (или) перепланировки;

3.3. принимает решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки, либо об отказе в согласовании;

3.4. принимает участие в приемке выполненных ремонтно-строительных работ, проверке соответствия произведенных переустройства и (или) перепланировки проектной документации;

3.5. оформляет акт приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки;

3.6. устанавливает срок и порядок приведения самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения в прежнее состояние.

4. К работе Комиссии по переустройству жилья, при необходимости, могут привлекаться заявитель или его представитель, работники государственных и общественных организаций, имеющие отношение к обсуждаемому вопросу.

5. Заседание Комиссии по переустройству жилья считается правомочным при участии более половины от общего числа членов комиссии. Решение принимается простым большинством от числа присутствующих на заседании членов комиссии путем открытого голосования; при равенстве голосов голос председательствующего на заседании является решающим.

6. Заключение Комиссии по переустройству жилья о возможности согласования переустройства и (или) перепланировки оформляется протоколом, который подписывается председательствующим и секретарем и является основанием для принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки.

7. Прием, проверка полноты и соответствия документов, представляемых на рассмотрение Комиссии по переустройству жилья, действующему законодательству по вопросу переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, обеспечение работы комиссии, оформление и выдача решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки или отказе осуществляется администрацией *сельского поселения.*

8. Признаются согласованными и не требуют дополнительного рассмотрения на Комиссии по переустройству жилья работы по:

8.1. устройству или сносу стенных шкафов и кладовых в основных или вспомогательных помещениях;

8.2. установке, переносу или разборке перегородок между жилыми комнатами, между жилой комнатой и коридором в жилых квартирах домов, построенных в соответствии с типовыми проектами серий, в которых эти перегородки не являются несущими;

8.3. установке, переносу или разборке перегородки в санитарных узлах, если они не нарушают работу вентиляционных блоков общей системы вентиляции дома;

8.4. снятию, переносу и установке умывальника, унитаза, ванны, душевой кабины в санузлах и ванных комнатах без изменения их габаритов за счет площади жилых комнат;

8.5. переносу газовых плит вдоль стены первоначальной установки, замене газовых плит (при наличии соответствующего согласования);

8.6. переносу электрических розеток, установке дополнительных розеток;

8.7. переносу дверных петель в дверном проеме, снятию дверного полотна, заделке дверного проема, соединяющего два смежных помещения, а также организации нового дверного проема в комнату, коридор или другие места общего пользования в перегородках не являющихся несущими;

8.8. остеклению балконов, лоджий, выполненных с целью шумо- и теплозащиты и согласованному с управлением архитектуры и земельных отношений;

8.9. возведению, сносу или переносу перегородок, заделке или оборудованию окопных и дверных проемов в холодных пристройках, примыкающих к жилым помещениям;

8.10 отделке стен помещений (уменьшение площади помещения);

8.11. сносу, возведению и изменению габаритов отопительных печей, не являющихся основанием межэтажных перекрытий дома и не нарушающих работу вентиляционной системы (в случае размещения вентиляционных каналов в дымоходах печей);

8.12. уточнению площадей при замерах более точными измерительными приборами.

9. Не допускается производить переустройство и (или) перепланировку помещений, ведущие:

9.1. к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов и не отвечающие противопожарным требованиям, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям;

9.2. к ухудшению условий эксплуатации и проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;

9.3. к изменению функционального назначения лоджий, балконов и замене легких экранов ограждений лоджий, балконов на кирпичные;

9.4. к организации дополнительных жилых помещений, лоджий, балконов на кровле входа в подъезд жилого дома, организаций вспомогательных помещений под лоджиями первого этажа и других местах, не предусмотренных утвержденным проектом жилого дома;

9.5. установку или переустройство перегородок, если в результате образуется комната без естественного освещения или без приборов отопления и площадью менее 8 кв. м (допускается уменьшение до 7 кв. м при условии сохранения прав и законных интересов граждан, проживающих в перепланируемой квартире).

10. Сведения о выявленных в ходе инвентаризации помещений переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения направляются Тверским ФГУП "Ростехинвентаризация" в Администрацию *сельского поселения*.

Собственник или наниматель по договору социального найма жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, нарушивший тем самым права и законные интересы граждан, либо создавший этим угрозу их жизни и здоровью, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние, в срок и на условиях, определенных Комиссией по переустройству жилья.

11. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник (наниматель) данного помещения или уполномоченное им лицо (далее - заявитель) обращается в администрацию поселения и представляет:

11.1. заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством РФ;

11.2. правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии):

11.3. подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

11.4. технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

11.5. согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма;

11.6. заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

12. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием даты получения.

13. Решение о согласовании или отказе в согласовании принимается по результатам рассмотрения Комиссией по переустройству жилья соответствующего заявления и иных представленных документов не позднее, чем через 45 дней со дня их представления.

14. В случае если работы по переустройству и (или) перепланировке связаны с изменением инженерного оснащения помещений (установка сантехнического, электротехнического и иного оборудования с повышенным потреблением энергетических ресурсов), проект должен быть согласован с соответствующими снабжающими (эксплуатирующими) организациями.

15. Решение действительно в течение одного года с момента его принятия. Не осуществленные в течение этого срока работы по переустройству и (или) перепланировке могут быть выполнены только после повторного рассмотрения Комиссией.

16. Работы по переустройству и (или) перепланировке помещений в жилых домах должны выполняться организацией, имеющей лицензию на осуществление данных работ, в соответствии с согласованным проектом.

17. Завершение переустройства и (или) перепланировки и (или) иных работ в жилом помещении подтверждается актом приемной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, оформленным в трех экземплярах.

Акт приемной комиссии является приложением к решению о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, выданное заявителю в соответствии с пунктом 13 настоящей статьи, и подтверждает завершение переустройства и (или) перепланировки и возможность использования жилого помещения для проживания.

18. Приемная комиссия может осуществлять выездные проверки по месту проведения работ по переустройству и (или) перепланировке в жилом помещении на предмет соответствия условиям разрешительной и проектной документации, с составлением акта освидетельствования скрытых работ.

19. Контроль за проводимыми работами возлагается на лицо, в собственности, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого находится жилой дом, а при наличии проекта также и на автора проекта в соответствии с договором, заключенным с заявителем.

20. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

20.1. непредставления документов в объеме, определенном пунктом 11 настоящей статьи;

20.2. представления документов в ненадлежащий орган;

20.3. несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

21. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать указание на основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения.

22. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее, чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

**Статья 60. Ограждение земельных участков.**

1. Ограждения устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. Запрещается установка ограждений за "красной линией", которая определяется градостроительным планом земельного участка или другим документом по планировке территории.

2. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,5 м.

Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещается.

3. На склонах и косогорах следует устраивать подсыпки или цоколи, располагая секции горизонтально, уступами с разницей высот не более 1/4 высоты секции.

**Статья 61. Порядок производства работ по прокладке, ремонту подземных инженерных сооружений.**

1. Прокладка и переустройство подземных инженерных сетей и сооружений, выполнение других видов работ, связанных с вскрытием грунта, должны осуществляться по проектам (технологическим, рабочим чертежам, проектам производства работ), согласованным и утвержденным в установленном порядке, при техническом надзоре заказчика и эксплуатирующих организаций и авторском надзоре проектных организаций с соблюдением действующих строительных норм и правил.

2. Проекты и рабочая документация на работы, связанные с производством земляных работ, подлежат обязательному согласованию эксплуатирующими организациями с организациями, на земельных участках которых предусматривается производство работ, после чего подлежат согласованию с администрацией *сельского поселения.*

3. Работы по строительству, переустройству и капитальному ремонту подземных и надземных сооружений, дорожных покрытий на территории *сельского поселения*, а также работы по благоустройству территории населенного пункта, связанные с открытым способом перехода улиц и площадей, могут производиться только после оформления разрешения (ордера) на производство работ.

4. На основании решения Главы администрации *сельского поселения* готовится и выдается ордер на производство работ. Осуществление контроля за порядком производства работ, производит администрация *сельского поселения*.

5. Разрешение (ордер) на производство работ выдается организации, на которую возложено выполнение работ, с указанием в ордере сроков выполнения, фамилии и должности лица, ответственного за ведение работ. При получении ордера организация, производящая работы, выдает гарантийное обязательство администрации *сельского поселения* по благоустройству территории населенного пункта по установленной форме о восстановлении всех разрытий и элементов благоустройства на месте производства работ. Без получения ордера на производство земляных работ разрытие траншей и вскрытие дорожных покрытий запрещается.

6. После окончания производства работ разрешение (ордер) закрывается. О закрытии ордера делается надпись на бланке ордера за подписями представителя заказчика, представителя администрации поселения о выполнении всех работ по приведению в порядок трассы коммуникации и о принятии на учет контрольной съемки, после чего ордер сдается в администрацию поселения.

7. Ответственность за сохранность существующих инженерных сооружений, имеющихся на плановых материалах М 1:500, несет организация, производящая работы, и лицо, ответственное за производство работ. В каждом случае повреждения существующих инженерных сооружений составляется акт при участии представителей заинтересованных сторон. В акте указываются причины повреждения, конкретные виновники, меры и сроки устранения повреждения.

8. Ответственность за механические повреждения подземных инженерных сооружений, отсутствующих на плановых материалах М 1:500, несут руководители предприятий и организаций, осуществляющих их эксплуатацию.

9. При производстве земляных и иных работ не допускается засыпка водоотводных (мелиоративных) канав, ведущих к нарушению сбора и стока поверхностных вод.

**Статья 62. Размещение временных сооружений.**

1. Временные сооружения для торговли и бытового обслуживания населения (далее – временные сооружения) – павильоны (в т. ч. с внутренними торговыми помещениями), киоски, лотки, мини-рынки, сезонные базары, летние кафе, другие сооружения для стационарной и передвижной торговли являются элементами облика населенного пункта, обеспечивающими создание в самых разнообразных градостроительных ситуациях благоприятной эстетической среды с высоким уровнем комфорта. Размещение указанных временных сооружений производится, как правило, завершенными комплексами с единым объемно-пространственным и архитектурно-художественным решением. Установка временных сооружений осуществляется по согласованным с администрацией *сельского поселения* проектам.

Размещение временных сооружений у общественных зданий (культурных, административных и учебных) не допускается.

2. Земельные участки для размещения временных сооружений предоставляются только в аренду на условиях, определяемых администрацией *сельского поселения*.

В случае необходимости использования земельного участка для капитального строительства, прокладки или ремонта инженерных коммуникаций, реализации проектов благоустройства, для других общественных нужд временное сооружение сносится или переносится на основании постановления Главы администрации *сельского поселения* или условий договора аренды земли.

3. Организации и граждане, заинтересованные в предоставлении земельного участка для размещения временного сооружения, обращаются с заявлением в администрацию *сельского поселения*.

3.1. Администрация *сельского поселения* определяет варианты мест размещения временного сооружения, разрабатывает графический материал на предлагаемый земельный участок, выдает заказчику разрешительное письмо для согласования размещения временного сооружения с органами госнадзора, с инженерными службами (при наличии коммуникаций на выделяемом участке) и сбора технических условий на подключение к инженерным коммуникациям.

Разрешительное письмо с прилагаемыми материалами (в двух экземплярах) выдается заказчику. Срок действия разрешительного письма составляет один месяц. При отсутствии необходимых заключений и технических условий в течение указанного срока разрешительное письмо теряет силу, а данный земельный участок может быть предложен другому заказчику. При предоставлении мотивированной просьбы заказчика срок действия разрешительного письма может быть продлен на срок не более одного месяца.

4. Проект временного сооружения представляется в администрацию *сельского поселения* и включает в себя:

4.1. ситуационный план в М 1:10000 или М 1:2000;

4.2. план с разбивочным чертежом земельного участка М 1:500;

4.3. фасад с цветовым решением, разрезы, планы в М 1:100 или М 1:50;

4.4. краткую пояснительную записку с описанием принятых проектных решений, конструкций, материалов и т.п.

5. После рассмотрения проекта администрация поселения в 30-тидневный срок готовит постановление о предоставлении земельного участка и договор аренды земельного участка.

5.1. Границы земельного участка, передаваемого в аренду, устанавливаются проектом. Дополнительно могут быть указаны границы территории благоустройства и зоны обслуживания в соответствии со схемой размещения временных торговых мест.

5.2. До начала установки временного сооружения заказчик обязан получить в администрации поселения разрешение (ордер) на право производства земляных работ.

Время установки временного сооружения не должно превышать трех месяцев после оформления договора аренды земельного участка.

6. После завершения работ по установке временного сооружения, заказчик предъявляет его к приемке в эксплуатацию. Приемка временного сооружения оформляется актом.

7. Договор аренды земельного участка может быть расторгнут досрочно при:

7.1. использовании земельного участка и временного сооружения не по целевому назначению;

7.2. переходе права собственности на временное сооружение;

7.3. установке временного сооружения с отступлениями от согласованного проекта;

7.4. несвоевременной установке временного сооружения;

7.5. необходимости ремонта существующих или прокладке новых инженерных коммуникаций;

7.6. отсутствии торговой деятельности в течение двух месяцев подряд;

7.7. систематическом невыполнении предписаний органов надзора и контролирующих организаций;

7.8. невнесении в установленный срок арендной платы;

7.9. несоблюдении правил торговли, содержания, благоустройства и санитарного состояния временных сооружений и прилегающих территорий.

8. В продлении договора аренды земли может быть отказано при:

8.1. необходимости использования земельного участка для капитального строительства, прокладки инженерных коммуникаций и других общественных нужд;

8.2. несоответствии ранее установленного временного сооружения согласованным проектам размещения временных сооружений;

8.3. размещении на земельном участке временных сооружений устаревших образцов или с низким уровнем изготовления.

В случае отказа в продлении договора аренды земли арендодатель не позднее чем за один месяц должен дать письменное предупреждение арендатору об отказе в продлении договора.

Временное сооружение должно быть убрано с занимаемого земельного участка владельцем, или за его счет в течение двух недель после досрочного расторжения договора аренды земли или окончания срока его действия.

9. Установка временных сооружений на землях, находящихся в пользовании и владении других организаций и граждан, осуществляется по согласованию с владельцем (пользователем) земельного участка.

10. Установка временных сооружений должна осуществляться с сохранением зеленых насаждений. При отсутствии твердого покрытия (асфальта) подходы, площадка временного сооружения должны быть выполнены из мелкоразмерных каменных или железобетонных плит. Вблизи временного сооружения, в составе комплекса, должны устанавливаться мусоросборники. Урны размещаются в доступных для покупателей местах.

10.1. Владельцы временных сооружений должны содержать территорию в порядке, отвечающем санитарным требованиям. Ремонт и окраска временных сооружений производится до начала летнего сезона (до 1 мая). Покраска производится с учетом сохранения внешнего вида, предусмотренного проектом.

Изменение цветового решения и декоративного оформления фасадов подлежит обязательному согласованию.

10.2. Сгоревшие или разрушенные временные сооружения должны быть в течение одного месяца убраны или восстановлены в течение двух месяцев.

11. Владелец временного сооружения обязан указать на нем:

а) наименование владельца временного сооружения, его ИНН;

б) режим работы.

12. Запрещается возводить у временного сооружения различного рода пристройки, козырьки, загородки, навесы и ставни, не предусмотренные согласованным проектом.

13. Самовольная постройка полежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет в срок, указанный администрацией *сельского поселения*.

В случае, если владелец не осуществляет снос временного сооружения в указанный срок, а также вследствие досрочного расторжения договора аренды земли или окончания срока его действия и отказе в его продлении, перенос временного сооружения осуществляется администрацией поселения на основании постановления Главы администрации *сельского поселения*, с указанием конкретного места временного хранения, с последующей компенсацией владельцем временного сооружения затрат на его перенос и временное хранение.

**Глава 7. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 63. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по Правилам землепользования и застройки, в том числе по внесению в них изменений (далее - публичные слушания), с участием жителей поселений проводятся в обязательном порядке.

2. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция РФ, Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ", иные федеральные законы, законы Тверской области, Устав *сельского поселения*, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

3. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией по землепользованию и застройке.

4. Требования к составу и порядку деятельности комиссии устанавливаются в соответствии с Град. Кодексом, законами Тверской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

*(Ст.31 Гр..К. в ред. Федерального* [*закона*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111777;fld=134;dst=100321) *от 20.03.2011 N 41-ФЗ)*

5. Публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте *сельского поселения*. В случае внесения изменений в Правила землепользования и застройки в отношении части территории поселения публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории поселения, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений. *(Ст 28 Гр.к РФ в ред. Федерал.* [*закона*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111777;fld=134;dst=100316) *от 20.03.2011 N 41-ФЗ)*

6. Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

7. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случая проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

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

9. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

*(Ст. 28часть 14 Гр.к. в ред. Федерального* [*закона*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111777;fld=134;dst=100319) *от 20.03.2011 N 41-ФЗ)*

**Статья 64. Принятие решения о проведении публичных слушаний.**

1. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения *сельского поселения* к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

2. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой*сельского поселения*и проводятся Комиссией по землепользованию и застройке.

3. В постановлении Главы *сельского поселения* о проведении публичных слушаний указываются:

3.1. наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;

3.2. сроки и порядок проведения публичных слушаний;

3.3. место проведения публичных слушаний;

3.4. иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

4. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки **комиссия с учетом результатов** таких публичных слушаний **обеспечивает внесение изменений в проект правил** землепользования и застройки **и представляет** **указанный проект главе администрации**.

**Обязательными приложениями** к проекту правил землепользования и застройки **являются протоколы** публичных слушаний **и заключение** о результатах публичных слушаний.

5. **Глава местной администрации** в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки, обязательных приложений на проверку, должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления на утверждение или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

6. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления поселения.

**Статья 65. Сроки проведения публичных слушаний.**

1. Публичные слушания **по** **проекту внесения изменений** в настоящие Правила проводятся **в течение двух месяцев** со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2. Публичные слушания **по вопросу предоставления разрешения на отклонение** от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся **в течение одного месяца** с момента оповещения жителей *сельского поселения* о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

3. Публичные слушания **по проектам планировки территории и проектам межевания** территории, проводятся **в течение одного месяца** со дня оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

**Статья 66. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний.**

1. Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

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

1.2. обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в муниципальных средствах массовой информации, а также размещает на официальном сайте поселения в сети "Интернет";

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

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

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

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

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

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

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

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

1.11. организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

1.12. осуществляет иные полномочия.

**Глава 8. Внесение изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки *сельского*** ***поселения.***

**Статья 67. Действие Правил по отношению к генеральному плану** *сельского* ***поселения,* документации по планировке территории.**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее разработанная документация по планировке территории действуют в пункте, не противоречащей настоящим Правилам.

2. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления *сельского поселения* по представлению соответствующих заключений Комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

2.1. подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план *сельского поселения* с учетом и в развитие настоящих Правил;

2.2. приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в пункте установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

2.3. 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 пункте уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

**Статья 68. Основание и право инициативы внесения изменений и дополнений в Правила.**

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила может являться соответствующее решение Главы администрации *сельского поселения*, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения или предложения).

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления *сельского поселения*, Комиссия по землепользованию и застройке, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости и т.д., если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по землепользованию и застройке.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям или решениям.

**Статья 69. Внесение изменений и дополнений в Правила.**

1. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон и т.д..

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется Комиссии по землепользованию и застройке. Комиссия в течение 30 дней принимает решение о рассмотрении заявки, либо об отказе в рассмотрении заявки с обоснованием причин и информирует об этом заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении заявки, Комиссия обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичного слушания в порядке и сроки, определенные настоящими Правилами.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации, протоколы, заключения Комиссии направляются на проверку **Главе администрации** *сельского поселения*, который не позднее 7 дней должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

3. Изменения в части II настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения администрации *сельского поселения.*

**Глава 9. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил землепользования и застройки сельского поселения.**

**Статья 70. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления района в отношении территории *сельского поселения* по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

3.1. имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (часть II настоящих Правил);

3.2. имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3.3. имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

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

3.4. территориальные зоны производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;

3.5. объекты недвижимости, расположены в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд – прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций.

4. Решением Главы администрации *сельского поселения* таким объектам **придаётся статус несоответствия.**

**Статья 71. Использование объектов недвижимости, несоответствующих Правилам**

**землепользования и застройки сельского поселения.**

1. **Объекты недвижимости, поименованные в статье 70**, а также ставшие несоответствующими после внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, **могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие** с настоящими Правилами.

**Исключение составляют** те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам 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 постановлением Главы администрации *сельского поселения* устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, при необходимости могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

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.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

**Не соответствующий настоящим Правилам вид использования** недвижимости **может быть изменен только на вид использования,** **предусмотренный настоящими Правилами** для территориальной зоны, в границах которой расположен такой объект.

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

.

3. Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в пунктах 3 и 4 статьи 7 настоящих Правил, фиксируется в документах учета недвижимого имущества, а также регистрации прав на недвижимость.

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

**Глава 10. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки сельского поселения.**

**Статья 72. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.**

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами *сельского поселения*.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

3.1. собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

3.2. собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3.3. лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

3.4. лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

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

3.6. собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое; б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов); в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

4.1. получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

4.2. выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

4.3. получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, от администрации *сельского поселения* заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

**Статья 73. Контроль за использованием объектов недвижимости.**

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

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

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

**Статья 74**. **Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки сельского поселения***.*

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

**ЧАСТЬ II. КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

Глава 11. Схема градостроительного зонирования территории

**Статья 75. Схема градостроительного зонирования территории *Заевского сельского поселения Пеновского района Тверской области*.**

**Статья 76.** **Схема зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия** территории ***Заевского сельского поселения***(не разработана, объекты культурного наследия отображены на схеме зон с особыми условиями использования территории как точечные объекты условными знаками)

Статья 77. Схема зон с особыми условиями использования территорий *Заевского сельского поселения.*

На настоящей схеме отображены:

1. Санитарно-защитные зоны предприятий, инженерных сетей и коммуникаций, зоны скотомогильников, кладбищ, свалок ТБО.

1. определенные в соответствии с размерами, установленными СанПиНом (Санитарными правилами и нормативами) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

2. Водоохранные зоны рек:

1) включенных в государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;

2) размеры которых определены статьями 65 , 66 Водного кодекса Российской Федерации.

Глава 12. Общие положения. Перечень территориальных зон.

Статья 78. Структура градостроительных регламентов в части видов и

параметров разрешенного использования земельных участков и

объектов капитального строительства и реконструкции.

1. Настоящими Правилами землепользования и застройки *сельского поселения* (далее – Правила) установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

2. Градостроительные регламенты по видам и параметрам, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон, приведены в части II главе 13 и 14 настоящих Правил.

3. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

* минимальный размер земельного участка (по фасаду)
* максимальный размер земельного участка (по фасаду)
* максимальная площадь земельных участков;
* минимальная площадь земельных участков;
* коэффициент использования территории;
* минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;
* максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
* максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
* максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные);
* минимальная доля озелененной территории земельных участков;
* минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
* минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;
* максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки.

Статья 79. Перечень территориальных зон, выделяемых на схеме

градостроительного зонирования.

На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования могут быть выделены (в том числе в перспективе) следующие виды территориальных зон:

* жилые зоны;
* общественно - деловые зоны;
* производственные зоны;
* зоны инженерной инфраструктуры;
* зоны транспортной инфраструктуры;
* рекреационные зоны;
* зоны сельско-хозяйственного использования;
* зоны специального назначения;
* зоны акваторий;
* зоны резервного фонда муниципальных земель.

**Жилые зоны (код зоны ЖЗ-1)** предназначены для застройки жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами.

В жилых зонах, в качестве вспомогательных основным видам разрешенного использования может быть разрешено размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

К жилым зонам также относятся территории садоводческих и дачных кооперативов, расположенные в пределах границ поселений.

**Общественно - деловые зоны (код зоны 2 ОДЗ -1)** предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, торговой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно - исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности.

В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно - деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, гаражи.

**Производственные зоны (код зоны 3 ПЗ-1)** предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно - защитных зон таких объектов.

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

**Зоны транспортной инфраструктуры (код зоны 5 ТЗ)** предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного и автомобильного транспорта, а также включает территории, подлежащие благоустройству с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций.

**Рекреационные зоны (код зоны 6 РЗ-1; 6 РЗ-2)** предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, а также включают особо охраняемые природные территории. На территориях рекреационных зон градостроительным регламентом в качестве сопутствующих основным видам разрешенного использования может допускаться строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурно - досугового назначения в соответствии с градостроительными нормативами.

**Зоны акваторий (код зоны 10 АЗ - 1)** включают в себя земли занятые водными объектами и прибрежными территориями, а также водоохранные территории водозаборов, гидротехнических, водохозяйственных сооружений и иных водных объектов. В зонах акваторий могут быть размещены аквапарки, лодочные станции, яхт - клубы и другие сооружения спортивно - оздоровительного назначения, для функционирования которых необходимы водные объекты.

**Зоны резервного фонда муниципальных земель (код зоны 11 РФЗ)** предназначены для перспективного освоения в соответствии с генеральным планом развития поселения. В состав зон резервного фонда муниципальных земель могут быть отнесены проблемные территории с неустановленным функциональным назначением их использования. Земельные участки, входящие в состав зон резервного фонда, могут быть зарезервированы для государственных и муниципальных нужд.

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

***Примечание:***

*Создание зоны акваторий обусловлено тем, что реки имеют доминирующее положение в структуре поселения – они формируют экологический природный каркас и оказывают огромное влияние на формирование его планировочной структуры (часто акватории являются основными транспортными артериями, также могут иметь первостепенное производственное значение, поэтому отнесение акваторий исключительно к рекреационным территориям не всегда верно).*

*Создание зоны резервного фонда муниципальных земель обусловлено практическими причинами, такими как недостаточность утвержденной градостроительной документации, в связи с чем, наличие проблемных территорий, установление будущего функционального назначения которых без тщательной концептуальной и аналитической проработки может привести к крупным градостроительным ошибкам. Основной задачей резервного фонда является определение границ проблемных территорий, а также включение в раздел «Особые условия освоения» градостроительного регламента обязательности предварительной разработки градостроительной документации за счет средств юридического или физического лица (заказчика), имеющего намерение по освоению земельного участка, расположенного в данной территориальной зоне.*

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем возможно территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территориальные зоны могут включать в себя территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами. Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

На схеме градостроительного зонирования территории *Заевского* *сельского поселения* выделены следующие виды территориальных зон:

* жилые зоны;
* общественно-деловые зоны;
* производственные зоны;
* рекреационные зоны;
* зоны сельскохозяйственного использования;
* зоны специального назначения;
* зоны акваторий.

**Глава 13. Градостроительные регламенты по видам и параметрам.**

**Статья 80. Градостроительные регламенты по видам и параметрам.**

1. Применительно к поименованным в статье 79 зонам устанавливаются нижеследующие перечни видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включая:

**а) основные разрешенные виды использования – «О»;**

**в) условно разрешённые виды использования, которые требуют специального согласования – «У»;**

**б) виды использования, сопутствующие основным и условно разрешённым видам использования (вспомогательные виды использования) – «В».**

**Статья 81. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и сопутствующих). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежнорасположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

5. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке *сельского поселения.*

6. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами, лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Статья 82. Виды разрешенного использования, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования - вспомогательные виды использования.

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные (сопутствующие) виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, **технологически связанных** с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

* проезды общего пользования;
* объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и полуподземные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
* общественные туалеты;
* объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов с вспомогательным видом разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами с вспомогательными (сопутствующими) видами разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами с сопутствующими видами разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

5. **Соответствие применяемого вида использования** требованиям, установленными настоящими Правилами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), **должно быть подтверждено** в составе проектной документации уполномоченным исполнительным органом государственной власти в области государственного строительного надзора и экспертизы.

**Статья 83. Перечень зон и описания видов деятельности и использования недвижимости.**

**ЖЗ-1 – зона индивидуальной усадебной жилой застройки**

*Зона индивидуальной жилой застройки ЖЗ-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых территорий из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа до 3-х этажей.*

**Основные разрешенные виды использования:**

* отдельно стоящие усадебные дома до 3-х этажей

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка[\*](#sub_1111) | Описание вида разрешенного использования земельного участка[\*\*](#sub_2222) | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка[\*\*\*](#sub_3333) |
| 1 | 2 | 3 |
| Жилая застройка | Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.  К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:  - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);  - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);  - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);  - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.7 . | 2.0 |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 2.1 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства" | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 2.3 |
| Передвижное жилье | Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования | 2.4 |
| Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | 2.7 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; | 12.0.1 |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |

**Условно разрешённые виды использования:**

* Среднеэтажная жилая застройка;
* Многожэтажная жилая застройка (высотная застройка);
* Хранение автотранспорта 2.7.1
* Спорт с кодами 5.1.1 – 5.1.7

**Вспомогательные виды использования:**

* Сады, огороды, палисадники;
* Теплицы, оранжереи, парники;
* Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, бани, сараи, туалеты;
* Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки:
* Резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
* Площадки для установки почтовых ящиков, рекламных щитов и указателей, таксофонов;
* Площадки для установки контейнеров для сборки мусора;
* Открытые гостевые автостоянки;
* Объекты противопожарной службы (гидранты водоемы, пруды и т.д.);

***Предельные параметры и требования к застройке:***

* + Минимальный размер земельного участка (по фасаду) – 20 м;
  + Максимальный размер земельного участка (по фасаду) – 40 м;
  + минимальная площадь участка, включая площадь застройки – 600 м2,допускается снижение минимального размера участка для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства   по этому виду до 100 м2.
  + максимальная площадь участка, включая площадь застройки – 1500 м2, допускается снижение минимального размера участка для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства   по этому виду до 100 м2.
  + в целях эффективного использования земель населенных пунктов в границах существующей застройки допускается снижение установленного минимума размера земельных участков, предоставляемых гражданам для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства до 100 м2;
  + максимальный процент застройки участка (отношение площади застройки к площади участка) – 40%;
  + максимальное количество этажей, включая мансардный этаж – 3;
  + максимальная высота здания (до конька крыши) – 10 м;
  + минимальные отступы от границы участка вдоль улицы(красной линии) – 5 м;
  + минимальные отступы от границы с соседними участками – 3 м;
  + максимальная площадь надземных этажей всех строений на участке – 600 м2;
  + минимальная ширина участка (кроме угловых) вдоль фронта (красной линии) улицы – 20 м;
  + максимальное количество строений на участке – 3 шт.;
  + минимальная площадь участка для возможности постройки дополнительного жилого дома – 1200 м2;
  + максимальное количество этажей дополнительного жилого дома, не включая мансардный и цокольный этаж – 1;
  + максимальная высота дополнительного жилого дома (до конька крыши) – 8 м;
  + максимальное количество этажей хозяйственной постройки, не включая мансардный и цокольный этаж – 1;
  + минимальные отступы хозяйственной постройки от границы с соседними участками – 3 м;
  + максимальная высота ограждения участка вдоль улицы – 1,8 м;
  + минимальная прозрачность ограждений вдоль улиц (отношение площади прозрачной части к непрозрачной) – от 0 до 100%;
  + минимальная прозрачность ограждений между смежными земельными участками (отношение площади прозрачной части к непрозрачной) – от 50 до 100%;
  + характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала;
  + минимальное расстояние от капитальных строений до водоемов – 20 м;
  + минимальное расстояние от капитальных строений до ручьев и природных дренажных канав, не являющимися притоками первого порядка – 10 м;
  + минимальное расстояние от капитальных строений до лесных массивов, парков и скверов – 15 м;
  + минимальное расстояние от капитальных строений до сохраняемых открытых пространств – 20 м;
  + не допускается размещать со стороны улиц вспомогательные строения, за исключением гаражей.
  + минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования — «Обслуживание жилой застройки» в зоне ЖЗ-1 для размещения контейнерных площадок – 10 кв.м.

**2ОДЗ-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения**

*Зона делового, общественного и коммерческого назначения предназначена для обеспечения правовых условий формирования центра деловой активности и строительства недвижимости многофункционального использования.*

**Основные виды разрешенного использования:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка[\*](#sub_1111) | Описание вида разрешенного использования земельного участка[\*\*](#sub_2222) | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка[\*\*\*](#sub_3333) |
| 1 | 2 | 3 |
| Общественное использование объектов капитального строительства | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2 | 3.0 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 3.1 |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 |
| Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 | 3.2 |
| Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | 3.2.1 |
| Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:  некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2.2 |
| Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 |
| Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#Par362) | 3.2.4 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1](#Par234) - [3.4.2](#Par238) | 3.4 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи;  размещение площадок санитарной авиации | 3.4.2 |
| Общественное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.8.1](#Par294) - [3.8.2](#Par298) | 3.8 |
| Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | 3.8.1 |
| Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1](#Par335) - [4.10](#Par404) | 4.0 |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5](#Par354) - [4.8.2](#Par374);  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |

**Условно-разрешенные виды использования:**

* Медицинские организации особого назначения
* Образование и просвещение с кодами 3.5.1-3.5.2
* Культурное развитие с кодами 3.6.1 – 3.6.3
* Религиозное использование с кодами 3.7.1 – 3.7.2
* Представительская деятельность
* Обеспечение научной деятельности с кодами 3.9.1. – 3.9.3
* Ветеринарное обслуживание с кодами 3.10.1 – 3.10.2
* Развлечения с кодами 4.8.1 – 4.8.3
* Отдых (рекреация) с кодами 5.1-5.5
* Спорт с кодами 5.1.1 – 5.1.7

**Вспомогательные виды использования:**

* отдельно стоящие антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* общественные туалеты;
* объекты пожарной охраны;
* отделения, участковые пункты милиции;
* питомники, теплицы и оранжереи;
* автомойки;
* открытые автостоянки на отдельных земельных участках и встроенные в здания гаражи;
* скверы, бульвары, участки зеленых насаждений;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий.

**Предельные параметры и требования к застройке:**

* + Минимальный размер земельного участка (по фасаду) - 20 м;
  + Максимальный размер земельного участка (по фасаду) – 40 м;
  + Минимальная площадь земельного участка – 600 м2;
  + Максимальная площадь земельного участка – 3000 м2;
  + Максимальное количество этажей – 3, не считая цокольного этажа и технического этажа, размещенного между жилыми этажами здания;
  + Максимальная высота здания до верха плоской кровли – 21 м; до конька скатной кровли 24 м;
  + Здания в общественно-деловой зоне размещаются с отступом от красных линий не менее 5 метров. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании.
  + Разрешается размещать точечные объекты, площадь застройки которых не превышает 900 м2 и этажность которых не превышает 8 этажей при условии соответствия их местоположения разработанной схеме доминант и акцентов, и при условии максимального процентного соотношения всех доминант и акцентов к рядовой застройке по зоне - 25%;
  + Минимальные отступы от границ земельного участка до стен здания – 3 м, от красных линий не менее 5 метров;
  + Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 м2 и высотой 2,5 м, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 м, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли;
  + Процент застроенности территории объектами, расположенными в общественно-деловой зоне не более 50% .
  + Размер земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, может быть увеличен в соответствии с заданием на проектирование.

**3ПЗ – 1 Коммунально-складская зона и зона промпредприятий V класса вредности с СЗЗ - 50 м.**

*Зона 3ПЗ -1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

**Основные разрешенные виды использования недвижимости:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Наименование вида разрешенного использования земельного участка*[*\**](#sub_1111) | | *Описание вида разрешенного использования земельного участка*[*\*\**](#sub_2222) | | *Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка*[*\*\*\**](#sub_3333) | |
| *1* | | *2* | | *3* | |
| Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом | | 6.0 | |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | | 6.6 | |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1031) | | 6.7 | |
| Атомная энергетика | Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции | | 6.7.1 | |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323) | | 6.8 | |
| Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | | 6.9 | |
| Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | | 6.9.1 | |
|  |  | |  | |
|  |  | |  | |
|  |  | |  | |
|  |  | |  | |
|  |  | |  | |
|  |  | |  | |
|  |  | |  | |
|  |  | |  | |
|  |  | |  | |
|  |  | |  | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1 -7.5](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1071) | 7.0 |
| Железнодорожный транспорт | Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1.1 - 7.1.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1711) | 7.1 |
| Железнодорожные пути | Размещение железнодорожных путей | 7.1.1 |
| Обслуживание железнодорожных перевозок | Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами | 7.1.2 |
| Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.2.1 - 7.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1721) | 7.2 |
| Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10271), [4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049), [7.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | 7.2.1 |
| Обслуживание перевозок пассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1076) | 7.2.2 |
| Стоянки  транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | 7.2.3 |
| Водный транспорт | Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта | 7.3 |
| Воздушный транспорт | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов | 7.4 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Внеуличный транспорт | Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитена, в том числе наземных путей метрополитена, посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт;  размещение наземных сооружений иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвесных канатных дорог, фуникулеров) | 7.6 |

**Условно разрешённые виды использования:**

* Служебные гаражи
* Объекты дорожного сервиса с кодами 4.9.1.1-4.9.1.4
* Выставочно – ярморочная деятельность
* Недропользование
* Тяжелая промышленность
* Автомобилестроительная промышленность
* Легкая промышленность
* Фармацевтическая промышленность
* Пищевая промышленность
* Нефтехимическая промышленность
* Атомная энергетика
* Обеспечение космической деятельности
* Целлюлозно-бумажная промышленность
* Научно-производственная деятельность

**Вспомогательные виды использования:**

* открытые стоянки хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

**Предельные параметры и требования к застройке:**

* + максимальное количество этажей – 3, не считая цокольного этажа и технического этажа;
  + максимальная высота здания до верха плоской кровли – 21 м, до конька скатной кровли 24 м.
  + Минимальный размер земельного участка (по фасаду) - 20 м;
  + Максимальный размер земельного участка (по фасаду) – 40 м;
  + Минимальная площадь земельного участка – 600 м2;
  + Максимальная площадь земельного участка – 3000 м2;
  + здания в коммунально-складской зоне и зоне промпредприятий V класса вредности размещаются с отступом от красных линий не менее 5 метров, от границ смежных земельных участков не менее 3 метров. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании.
  + производственная зона, застроенная площадками производственных предприятий и вспомогательных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять до 60% общей территории производственной зоны.
  + торговая площадь магазинов оптовой и розничной торговли до 25% от общей площади объекта, но не более 500 кв.м.
  + размер земельного участка, предоставляемого для зданий в коммунально-складской зоне и зоне промпредприятий V класса вредности может быть увеличен в соответствии с заданием на проектирование.

**6РЗ-1 Зона особо охраняемых территорий**

**Основные виды разрешенного использования:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Деятельность по особой охране и изучению природы | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи) | 9.0 |
| Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 |
| Курортная деятельность | Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта | 9.2 |
| Санаторная деятельность | Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;  Обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);  размещение лечебно-оздоровительных лагерей | 9.2.1 |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 |

Экспликация особо охраняемые природные территории (памятники природы):

1 остров Малосоловецкий (о-в Зосимы и Савватия) оз. Вселуг, ближайший н.п. д. Горка – 1,2 км. Пл. 12 га

2 «урочище Дубовое» На берегу оз. Вселуг, 1,5 км на север от д. Подлядье.

3 мореный вал «Городок» в районе д. Нечаевщина

4 пруд «Барский» в районе д. Нечаевщина. Пл. 2,5 га

5 бор «Косицкий» 280 м на север от д. Косицкое -

6 бор «Олений рог» На берегу оз. Пено, 100 м на восток от д. Олений Рог-1.

* Установление градостроительных регламентов для данной зоны не предусмотрено в соответствии со ст.№ 36 Градостроительного кодекса РФ.
* Конкретные особенности, режим, виды хозяйственной и иной деятельности на территории особо охраняемых природных территорий устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 14.03.1995г. №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и указаны ниже:

**Государственные природные заповедники, в том числе биосферные**

Запрещается любая деятельность, противоречащая задачам государственного природного заповедника и режиму особой охраны.

Допускаются мероприятия и деятельность, направленные на:

- сохранение в естественном состоянии природных комплексов, восстановление и предотвращение изменений природных комплексов и их компонентов в результате антропогенного воздействия;

- поддержание условий, обеспечивающих санитарную и противопожарную безопасность;

- предотвращение условий, способных вызвать стихийные бедствия, угрожающие жизни людей и населенным пунктам;

- осуществление экологического мониторинга;

- выполнение научно-исследовательских задач;

- ведение эколого-просветительской работы;

- осуществление контрольно-надзорных функций.

На специально выделенных участках частичного хозяйственного использования, не включающих особо ценные экологические системы и объекты, допускается деятельность, которая направлена на обеспечение функционирования государственного природного заповедника и жизнедеятельности граждан, проживающих на его территории.

Пребывание на территории государственных природных заповедников граждан, не являющихся работниками данных заповедников, или должностных лиц, не являющихся сотрудниками органов, в ведении которых находятся данные заповедники, допускается только при наличии разрешений этих органов или дирекций государственных природных заповедников.

Особенности и режим особой охраны территории конкретного государственного природного заповедника определяются положением о нем, утверждаемым в установленном порядке.

**Государственные природные заповедники, в том числе биосферные**

Запрещается любая деятельность, противоречащая задачам государственного природного заповедника и режиму особой охраны.

Допускаются мероприятия и деятельность, направленные на:

- сохранение в естественном состоянии природных комплексов, восстановление и предотвращение изменений природных комплексов и их компонентов в результате антропогенного воздействия;

- поддержание условий, обеспечивающих санитарную и противопожарную безопасность;

- предотвращение условий, способных вызвать стихийные бедствия, угрожающие жизни людей и населенным пунктам;

- осуществление экологического мониторинга;

- выполнение научно-исследовательских задач;

- ведение эколого-просветительской работы;

- осуществление контрольно-надзорных функций.

На специально выделенных участках частичного хозяйственного использования, не включающих особо ценные экологические системы и объекты, допускается деятельность, которая направлена на обеспечение функционирования государственного природного заповедника и жизнедеятельности граждан, проживающих на его территории. Пребывание на территории государственных природных заповедников граждан, не являющихся работниками данных заповедников, или должностных лиц, не являющихся сотрудниками органов, в ведении которых находятся данные заповедники, допускается только при наличии разрешений этих органов или дирекций государственных природных заповедников. Особенности и режим особой охраны территории конкретного государственного природного заповедника определяются положением о нем, утверждаемым в установленном порядке.

**Национальные парки**

Устанавливается дифференцированный режим особой охраны с учетом природных, историко-культурных и иных особенностей. Исходя из указанных особенностей на территориях национальных парков могут быть выделены различные функциональные зоны, в том числе:

- заповедная, в пределах которой запрещены любая хозяйственная деятельность и рекреационное использование территории;

- особо охраняемая, в пределах которой обеспечиваются условия для сохранения природных комплексов и объектов и на территории которой допускается строго регулируемое посещение;

- познавательного туризма, предназначенная для организации экологического просвещения и ознакомления с достопримечательными объектами национального парка;

- рекреационная, в том числе предназначенная для отдыха, развития физической культуры и спорта;

- охраны историко-культурных объектов, в пределах которой обеспечиваются условия для их сохранения;

- обслуживания посетителей, предназначенная для размещения мест ночлега, палаточных лагерей и иных объектов туристского сервиса, культурного, бытового и информационного обслуживания посетителей;

- хозяйственного назначения, в пределах которой осуществляется хозяйственная деятельность, необходимая для обеспечения функционирования национального парка.

Запрещается любая деятельность, которая может нанести ущерб природным комплексам и объектам растительного и животного мира, культурно-историческим объектам, в том числе:

- разведка и разработка полезных ископаемых;

- деятельность, влекущая за собой нарушение почвенного покрова и геологических обнажений;

- деятельность, влекущая за собой изменения гидрологического режима;

- предоставление на территориях национальных парков садовых, огородных и дачных участков;

- строительство магистральных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация хозяйственных и жилых объектов, не связанных с функционированием национальных парков;

- заготовка древесины (за исключением заготовки гражданами древесины для собственных нужд), заготовка живицы, промысловая охота, промышленное и прибрежное рыболовство, заготовка пригодных для употребления в пищу лесных ресурсов, других недревесных лесных ресурсов (за исключением заготовки гражданами таких ресурсов для собственных нужд), деятельность, влекущая за собой нарушение условий обитания объектов растительного и животного мира, сбор биологических коллекций, интродукция живых организмов в целях их акклиматизации;

- движение и стоянка механизированных транспортных средств, не связанные с функционированием национальных парков, прогон домашних животных вне дорог и водных путей общего пользования и вне специально предусмотренных для этого мест, сплав древесины по водотокам и водоемам;

- организация массовых спортивных и зрелищных мероприятий, организация туристских стоянок и разведение костров за пределами специально предусмотренных для этого мест;

- вывоз предметов, имеющих историко-культурную ценность.

В национальных парках, расположенных в районах проживания коренного населения, допускается выделение зон традиционного экстенсивного природопользования. На специально выделенных участках допускаются традиционная хозяйственная деятельность, кустарные и народные промыслы, а также связанные с ними виды пользования природными ресурсами по согласованию с дирекциями национальных парков. На землях, включенных в границы национального парка без изъятия из хозяйственной эксплуатации, запрещаются расширение и строительство новых хозяйственных объектов.

Особенности, зонирование и режим особой охраны территории конкретного национального парка определяются положением о нем, утверждаемым в установленном порядке.

**Природные парки**

Устанавливаются различные режимы особой охраны и использования в зависимости от экологической и рекреационной ценности природных участков.

Исходя из этого могут быть выделены природоохранные, рекреационные, агрохозяйственные и иные функциональные зоны, включая зоны охраны историко-культурных комплексов и объектов. Запрещается деятельность, влекущая за собой изменение исторически сложившегося природного ландшафта, снижение или уничтожение экологических, эстетических и рекреационных качеств природных парков, нарушение режима содержания памятников истории и культуры.

Могут быть запрещены или ограничены виды деятельности, влекущие за собой снижение экологической, эстетической, культурной и рекреационной ценности территорий. Особенности, зонирование и режим особой охраны территории конкретного природного парка определяются положением о нем, утверждаемым в установленном порядке.

**Государственные природные заказники**

Постоянно или временно запрещается или ограничивается любая деятельность, если она противоречит целям создания государственных природных заказников или причиняет вред природным комплексам и их компонентам.

Задачи и особенности режима особой охраны территории конкретного государственного природного заказника определяются положением о нем, утверждаемым в установленном порядке. На территориях государственных природных заказников, где проживают малочисленные этнические общности, допускается использование природных ресурсов в формах, обеспечивающих защиту исконной среды обитания указанных этнических общностей и сохранение традиционного образа их жизни.

**Памятники природы**

На территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы.

**Дендрологические парки и ботанические сады**

На территориях дендрологических парков и ботанических садов запрещается всякая деятельность, не связанная с выполнением их задач и влекущая за собой нарушение сохранности флористических объектов.

Территории дендрологических парков и ботанических садов могут быть разделены на различные функциональные зоны, в том числе:

- экспозиционную, посещение которой разрешается в порядке, определенном дирекциями дендрологических парков или ботанических садов;

- научно-экспериментальную, доступ в которую имеют только научные сотрудники дендрологических парков или ботанических садов, а также специалисты других научно-исследовательских учреждений;

- административную.

Задачи, научный профиль, особенности правового положения, организационное устройство, особенности режима особой охраны конкретного дендрологического парка и ботанического сада определяются в положениях о них, утверждаемых в установленном порядке.

* К особо защитным участкам лесов относятся:

- берегозащитные, почвозащитные участки лесов, расположенных вдоль водных объектов, склонов оврагов;

- опушки лесов, граничащие с безлесными пространствами;

- лесосеменные плантации, постоянные лесосеменные участки и другие объекты лесного семеноводства;

- заповедные лесные участки;

- участки лесов с наличием реликтовых и эндемичных растений;

- места обитания редких и находящихся под угрозой исчезновения диких животных;

- другие особо защитные участки лесов.

* Режимы использования и охраны особо защитных участков леса определяются в соответствии с требованиями Лесного кодекса Российской Федерации.
* На особо защитных участках лесов запрещается осуществление деятельности несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями.
* На особо защитных участках лесов запрещаются: проведение рубок лесных насаждений.

**6РЗ-2 Зона природно - рекреационных территорий**

*Зона сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.*

**Основные разрешенные виды использования:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5 | 5.0 |
| Спорт | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 | 5.1 |
| Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | 5.1.1 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | 5.1.4 |
| Водный спорт | Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) | 5.1.5 |
| Авиационный спорт | Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) | 5.1.6 |
| Спортивные базы | Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц | 5.1.7 |
| Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 |
| Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  размещение детских лагерей | 5.2.1 |
| Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | 5.3 |
| Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 |
| Поля для гольфа или конных прогулок | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений;  размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | 5.5 |
| Водные  объекты | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | 11.0 |
| Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 11.1 |

**Условно разрешённые виды использования:**

* Охрана природных территорий
* Курортная деятельность
* Санаторная деятельность
* Историко – культурная деятельность

**Вспомогательные виды использования:**

* места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* пешеходные, велосипедные и лыжные дорожки, прогулочные аллеи;
* здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;
* элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

**Предельные параметры и требования к застройке:**

• Минимальные размеры площади принимаются, га:

- парков – 15;

- парков планировочных районов – 10;

- скверов – 0,5.

Для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены.

• Максимальные размеры площади принимаются по заданию на проектирование.

• Предельное количество этажей -3.

• Предельная высота зданий -21 метров.

• Высота зданий принимается в соответствии с заданием на проектирование и учетом

местных условий, но не более 21 метра.

• Предельный процент застройки не более 40%.

• Размеры территории зон отдыха следует принимать из расчета не менее 500-1000 м2 на 1 посетителя, в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 м2 на одного посетителя.

• Зоны отдыха следует размещать на расстоянии от санаториев, дошкольных санаторно-оздоровительных учреждений, садоводческих, огороднических и дачных объединений, автомобильных дорог общей сети и железных дорог не менее 500 м, а от домов отдыха – не менее 300 м.

• Зона рекреации водных объектов с учетом местных условий должна быть удалена от гидротехнических сооружений, мест сброса сточных вод, а также других источников загрязнения.

• Зона рекреации должна быть размещена за пределами санитарно-защитных зон и с наветренной стороны по отношению к источникам загрязнения окружающей среды и источникам шума.

• Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки населенного пункта (уровень озеленённости территории застройки) должен быть не менее 40 %, а в границах территории жилого района не менее 25 %, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона (квартала).

• Парк – озелененная территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенная для периодического массового отдыха населения.

• На территории парка разрешается строительство зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка, высота которых не превышает 8 м; высота парковых сооружений –аттракционов – не ограничивается. Площадь застройки не должна превышать 7 % территории парка.

• Соотношение элементов территории парка следует принимать, % от общей площади парка:

- территории зеленых насаждений и водоемов – не менее 70;

- аллеи, дорожки, площадки – 25-28;

- здания и сооружения – 5-7.

• Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива следует принимать не менее 30 м.

• Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета не менее 10 машино-мест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать:

- для легковых автомобилей – 25 м2;

- автобусов – 40 м2;

- для велосипедов – 0,9 м2.

• Размеры территорий пляжей, размещаемых в зонах отдыха, следует принимать, м2 на одного посетителя, не менее:

- речных и озерных - 8;

- для детей (речных и озерных) - 4.

Минимальную протяженность береговой полосы для речных и озерных пляжей следует принимать не менее 0,25 м на одного посетителя.

• Здания в зоне природно - рекреационных территорий (объектов) размещаются с отступом от красных линий не менее 5 метров, от границ смежных земельных участков не менее 3 метров. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании.

• Долю физкультурно-спортивных сооружений, размещаемых в жилой застройке, рекомендуется принимать от общей нормы, %:

- территории - 35;

- спортивные залы - 50;

- бассейны - 45.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Учреждения, предприятия, сооружения | Единица измерения | Рекомендуемая обеспеченность на 1000 жителей (в пределах минимума) | Размер земельного участка, м2/единица измерения | Примечание |
| Санатории-профилактории | 1 место | 0,3 | 70-100 | При размещении в границах города, допускается уменьшать размеры земельных участков но не более чем на 10% |
| Базы отдыха предприятий и организаций, молодежные лагеря | 1 место | По заданию на проектирование | 140-160 |  |
| Дачи дошкольных организаций | 1 место | По заданию на проектирование | 120-140 |  |
| Туристические базы | 1 место | То же | 65-80 |  |
| Кемпинги | 1 место | 5-9 | 135-150 |  |
| Территория плоскостных спортивных сооружений | га | 0,7-0,9 | 0,7-0,9 | Для малых поселений нормы расчета залов и бассейнов необходимо принимать с учетом минимальной вместимости объектов по технологическим требованиям. Комплексы физкультурно-оздоровительных площадок предусматриваются в каждом поселении. Долю физкультурно-спортивных сооружений, размещаемых в жилом районе, следует принимать от общей нормы, %: территории - 35, спортивные залы - 50, бассейны - 45 |

**7 СХ-1 зона с/х использования**

*Зона сельскохозяйственного использования 7 СХ-1 предназначена для выращивания сельхозпродукции и выделена для обеспечения правовых условий сохранении сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости:*

**Основные разрешенные виды использования:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Сельскохозяйственное использование | Ведение сельского хозяйства.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | 1.0 |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6 | 1.1 |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | 1.4 |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур | 1.5 |
| Выращивание льна и конопли | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли | 1.6 |
| Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11, 1.15, 1.19, 1.20 | 1.7 |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 |
| Звероводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.9 |
| Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.10 |
| Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.11 |
| Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;  размещение коллекций генетических ресурсов растений | 1.14 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | 1.19 |
| Выпас сельскохозяйственных животных | Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 |

**Вспомогательные виды использования:**

* Ведение огородничества

**Предельные параметры и требования к застройке:**

В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, градостроительный регламент не устанавливается для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

* + максимальное количество этажей – 3, не считая цокольного этажа и технического этажа;
  + максимальная высота здания до верха плоской кровли – 15 м, до конька скатной кровли 20 м.
  + Минимальный размер образуемого нового земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельного участка из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель, устанавливается равным размеру среднерайонной земельной доли

  Минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, составляют:

1. для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, за исключением крестьянских (фермерских) хозяйств, основной деятельностью которых являются садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков, установленных настоящим Законом, - в размере среднерайонной земельной доли;

2) для ведения садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства - 0,10 гектара в расчете на семью.

* + Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, составляют:

1. для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - 30 гектаров сельскохозяйственных угодий, в том числе 15 гектаров пашни, на одного члена крестьянского (фермерского) хозяйства;
2. для ведения садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства - 0,15 гектара в расчете на семью.
   * здания в зоне сельскохозяйственного использования размещаются с отступом от красных линий не менее 5 метров, от границ смежных земельных участков не менее 3 метров.
   * зона сельскохозяйственного использования, застроенная зданиями, сооружениями, используемые для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции должна составлять до 30% общей территориизоны сельскохозяйственного использования.
   * степень светопрозрачности по всей высоте ограждения с соседним смежным участком должна составлять от 50 до 100 %.

**8СНЗ– 1 зона специального назначения (кладбище)**

*Зона специального назначения 8СН –1 предназначена для размещения кладбища.*

**Основные разрешенные виды использования недвижимости:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений;  осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения | 12.1 |

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию** с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

* религиозное использование
* специальное использование

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* временные торговые объекты;
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Виды запрещенного использования** **и объекты, которые нельзя размещать в зоне специального назначения (кладбище)**

* объекты для проживания людей:
* коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
* предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
* склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно- защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
* предприятия пищевых отраслей промышленности;
* оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
* комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
* размещение спортивных сооружений;
* парки;
* образовательные и детские учреждения;
* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Предельные параметры и требования к застройке:**

• Площадь мест захоронения должна быть не менее 65-70% общей площади кладбища

• Устройство кладбища осуществляется в соответствии с утвержденным проектом, в котором предусматривается:

- обоснованность места размещения кладбища с мероприятиями по обеспечению защиты окружающей среды;

- наличие водоупорного слоя для кладбищ традиционного типа;

- система дренажа;

- обваловка территории;

- организация и благоустройство санитарно-защитной зоны;

- характер и площадь зеленых насаждений;

- организация подъездных путей и автостоянок;

- планировочное решение зоны захоронений для всех типов кладбищ с разделением на участки, различающиеся по типу захоронений, при этом площадь мест захоронения должна быть не менее 65-70% общей площади кладбища;

- разделение территории кладбища на функциональные зоны (входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, зеленой защиты по периметру кладбища);

• Высота зданий принимается в соответствии с заданием на проектирование как правило одноэтажных, но не более 10 метров.

• Максимальный размер земельного участка для кладбища определяется с учетом

количества жителей конкретного населенного пункта, но не может превышать 40 га.

• Минимальный размер земельного участка для кладбища - 3 га.

• Объекты размещаются с отступом от красных линий не менее 5 метров от границ

смежных земельных участков не менее 3 метров. Размещение зданий по красной линии

допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем

обосновании;

• Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (размещают на

расстоянии:

- от территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев, домов отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территорий садоводческих , огороднических и дачных объединений или индивидуальных участков не менее 100 м при площади кладбища 10 га и менее;

- от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;

- в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

• Предельный процент застройки (сторожки, административные здания, часовни и т.д.)

не более 10 %.

• Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.

**8СНЗ – 2 зона специального назначения (полигон ТБО)**

*Зона специального назначения 8СНЗ –1 предназначена для размещения полигонов ТБО.*

**Основные разрешенные виды использования недвижимости:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | 12.2 |

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию** с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

* Запас

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* открытые стоянки автомобилей

**виды запрещенного использования** **и объекты, которые нельзя размещать в зоне специального назначения (свалки ТБО, скотомогильников) – на территории указанной зоны размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон недопустимо.**

* объекты для проживания людей:
* коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
* предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
* склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно- защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
* предприятия пищевых отраслей промышленности;
* оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
* комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
* размещение спортивных сооружений;
* парки;
* образовательные и детские учреждения;
* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Предельные параметры и требования к застройке:**

• Полигоны могут быть организованы для любых по величине населенных пунктов

• Полигоны ТБО размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.

При отводе земельного участка определяется срок эксплуатации полигона и мероприятия по возвращению данной территории в состояние пригодное для хозяйственного использования (рекультивация).

• Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине более 2 м.

• Полигоны ТБО размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.

• По периметру всей территории полигона ТБО проектируется ограждение или осушительная траншея глубиной более 2 м или вал высотой не более 2 м.

• Полигон проектируется из двух взаимосвязанных территориальных частей: территории, занятой под складское ТБО, и территории для размещения хозяйственно-бытовых объектов.

* Максимальный процент застройки в зоне специального назначения (полигон ТБО) не более 10 %.
* Высота зданий принимается в соответствии с заданием на проектирование, но не более 10 метров.
* Предельное количество этажей – 1.
* Максимальная площадь земельного участка для полигона составляет 6 га.
* Минимальная площадь земельного участка для полигона - 3 га.
* Здания объектов размещаются с отступом от красных линий не менее 5 метров от границ смежных земельных участков не менее 3 метров. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании.
* Скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 м2. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.
* Размер санитарно-защитной зоны следует принимать в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, при этом ориентировочный размер санитарно-защитной зоны составляет, м, для:

- скотомогильников с захоронением в ямах - 1 000 м;

- скотомогильников с биологическими камерами - 500 м;

Минимальные расстояния от скотомогильников до скотопрогонов и пастбищ следует принимать 200 м, до автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории - 50-300 м.

* Территорию скотомогильника (биотермической ямы) проектируют с ограждением глухим забором высотой не менее 2 м с въездными воротами. С внутренней стороны забора по всему периметру проектируется траншея глубиной 0,8-1,4 м и шириной не менее 1,5 м и переходной мост через траншею

**10АЗ-1 - Зоны акваторий**

*- включают в себя земли занятые водными объектами и прибрежными территориями, а также водоохранные территории водозаборов, гидротехнических, водохозяйственных сооружений и иных водных объектов. В зонах акваторий могут быть размещены аквапарки, лодочные станции, яхт - клубы и другие сооружения спортивно - оздоровительного назначения, для функционирования которых необходимы водные объекты.*

**Запрещается:**

* установка сезонных палаточных городков.
* размещение дачных и садово-огородных участков, индивидуальное строительство.
* движение автомобилей и тракторов.

**Предельные параметры и требования к застройке:**

• Зоны акваторий включают в себя земли, покрытые поверхностными водами.

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

• В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты для земель, покрытых поверхностными водами, не устанавливаются.

**Глава 14. Общие положения. Градостроительные регламенты по параметрам использования недвижимости.**

Статья 84. Минимальная площадь земельного участка.

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

Статья 85. Коэффициент плотности жилой территории и процент застроенности

территории.

Интенсивность использования территории характеризуется плотностью жилой застройки и процентом застроенности территории.

Плотность застройки и процент застроенности территорий жилых зон необходимо принимать с учетом градостроительной ценности территории, состояния окружающей среды, других особенностей градостроительных условий.

*Примечания:*

1. *Плотность жилой застройки – суммарная поэтажная площадь наземной части жилого здания со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории жилой, смешанной жилой застройки (тыс. м2/га).*

Статья 86. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков.

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений **без окон**:

* на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;
* в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений **с окнами**:

* на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

В случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 2 и 3 настоящей статьи устанавливаются:

* для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 метров;
* для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;
* для прочих зданий – 0 метров.

5. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от индивидуального, блокированного дома – 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;

6. «Минимальные расстояния между зданиями принимаются в соответствии с пунктом 4 Свода правил СП 4.13140.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

7. Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов, а для индивидуальной жилой застройки – также с учетом требований к содержанию скота и птицы.

При этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа должны быть не менее 15 м, а высотой 4 этажа – не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В условиях реконструкции указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.

При проектировании на территории малоэтажной жилой застройки следует принимать следующие расстояния:

- от стен индивидуальных, блокированных и секционных жилых домов до ограждения участка со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка – не менее 6 м;

- от газорегуляторных пунктов до жилых домов – по таблице 68 настоящих нормативов;

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10 м.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от индивидуального, блокированного дома – 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от других построек (сарая, бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но не менее 3 м;

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

- от кустарника – 1 м.

На территориях с застройкой индивидуальными жилыми домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Режим использования территории придомового земельного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории, который должен учитывать социально-демографические потребности семей, санитарно-гигиенические и зооветеринарные требования.

Содержание скота и птицы на придомовых участках допускается только в районах индивидуальной жилой застройки с размером земельного участка не менее 0,1 га.

Статья 87. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений,

сооружений

1. Выступы *за красную линию*\* частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении:

* ступеней и пандусов для входа посетителей, в том числе инвалидов на инвалидных колясках и посетителей с детскими колясками в помещения, расположенные выше уровня тротуара;
* приямков для организации входа посетителей, в том числе инвалидов на инвалидных колясках и посетителей с детскими колясками, в помещения, расположенные ниже уровня тротуара; приямков подвальных или полуподвальных окон;
* козырьков над входами, включая висящие на кронштейнах и опирающиеся на колонны;
* колонн, пилястров, карнизов и подобных архитектурных деталей, выступающих из фасадных стен на уровне цоколя и выше;
* балконов, эркеров и подобных частей, выступающих из фасадных стен на уровне, начиная со 2-го этажа, но не менее высоты 3 метра над уровнем тротуара.

*\*(красные линии разрабатываются на последующих стадиях градостроительной подготовке территорий в масштабе не менее М 1:2000)*

Предлагаемые допуски не должны уменьшать пропускную способность тротуара ниже действующих нормативов, препятствовать возможности нормальной эксплуатации подземных сетей и сооружений, препятствовать действиям служб экстренной помощи и ликвидации чрезвычайных ситуаций. Предельные размеры выступов этих частей зданий и другие требования к ним устанавливаются региональными нормативами градостроительного проектирования.

Выступы за красную линию ступеней и приямков допускаются в соответствии с проектом планировки территории, либо по согласованию с Администрацией *сельского поселения.*

1. Существующие на момент вступления в силу настоящих Правил указанные в пункте 1 настоящей статьи части зданий, строений, сооружений, размеры выступов которых превышают предельные размеры выступа за красную линию, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с указанными нормами, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды или наносит ущерб объектам культурного наследия.

Статья 88. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно поверхности земли.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), флюгеры, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари,

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений устанавливается Правилами с учетом:

* генерального плана *сельского поселения*;
* границ зон охраны объектов культурного наследия (при их наличии);
* максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
* видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, а также предельные параметры в соответствии со схемой границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий и сооружений

Максимальная высота зданий и сооружений определяется градостроительным регламентом территориальных зон.

### Статья 89. Минимальная доля озелененной территории земельных участков.

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененные территории жилого района рассчитываются в зависимости от численности населения, установленного в процессе проектирования и не суммируются по элементам территории.

В случае примыкания жилой территории к зеленым массивам возможно сокращение нормы обеспеченности жителей территориями зеленых насаждений жилого района на 25 %. Расстояние между проектируемой линией застройки и ближним краем лесопаркового массива в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» следует принимать не менее 50 м, а при одно-, двухэтажной индивидуальной застройке – не менее 15 м.

3. Удельный вес озелененных территорий участков малоэтажной застройки составляет:

- в границах территории жилого района малоэтажной застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа – не менее 25 %;

- территории различного назначения в пределах застроенной территории – не менее 40 %.

4. Озелененные территории общего пользования – объекты градостроительного нормирования – представлены в виде лесопарков, садов, скверов, бульваров, набережных, других мест кратковременного отдыха населения и территорий зеленых насаждений в составе жилой, общественной, производственной застройки, в том числе площадки различного функционального назначения, участки жилой, общественной, производственной застройки, пешеходные коммуникации, улично-дорожная сеть населенного пункта, технические зоны инженерных коммуникаций.

5. Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки населенного пункта (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40 %.

6. В площадь озелененных и благоустраиваемых территорий включается вся территория жилой застройки, кроме площади застройки жилых зданий, участков общественных учреждений, а также проездов, стоянок и физкультурных площадок. Площадки для отдыха и игр детей, пешеходные дорожки в состав озелененных и благоустраиваемых территорий включаются, если они составляют не более 40 %.

7. Параметры общего баланса территории рекомендуется принимать:

открытые пространства:

- зеленые насаждения – 65-75 %;

- аллеи и дороги – 10-15 %;

- площадки – 8-12 %;

- сооружения – 5-7%;

зона природных ландшафтов:

- зеленые насаждения – 93-97 %;

- дорожная сеть – 2-5 %;

- обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2 %.

8. Рекреационные зоны необходимо формировать во взаимосвязи с пригородными зонами, землями сельскохозяйственного назначения, создавая взаимоувязанный природный комплекс поселения, а также предусматривать непрерывную систему озелененных территорий и других открытых пространств.

9. Озеленение территорий различного назначения при планировке и застройке населенных пунктов проектируется в соответствии с требованиями раздела «Рекреационные зоны» ТИ-43-11 - «Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области», утверждённые Постановление Администрации Тверской области от 14.06.2011г. №283-па.

Статья 90. Общие требования в части размещения машино-мест для хранения

индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.

Расчет обеспеченности местами хранения автомобилей, размещение автостоянок на территории населённого пункта, а также расстояния от жилых зданий до закрытых и открытых автостоянок, гостевых автостоянок, въездов в автостоянки и выездов из них следует проектировать в соответствии с требованиями раздела «Зоны транспортной инфраструктуры» (подраздел «Сооружения и устройства для хранения, парковки и обслуживания транспортных средств») ТИ-43-11 - «Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области», утверждённые Постановление Администрации Тверской области от 14.06.2011г. №283-па.

1. Автостоянки на территории жилой, смешанной жилой застройки (надземные, встроенные, встроенно-пристроенные) предназначены для хранения автомобилей населения, проживающего на данной территории. Подъезды к автостоянкам должны быть изолированы от площадок отдыха и игр детей, спортивных площадок.
2. На территории малоэтажной жилой застройки, как правило, следует предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов. Размещение других видов транспортных средств возможно по согласованию с органами местного самоуправления.
3. На территории с застройкой жилыми домами с придомовыми (приквартирными) участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными и секционными) стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного участка.
4. При устройстве автостоянок (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах индивидуальных, усадебных, блокированных и секционных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.
5. Для парковки легковых автомобилей посетителей территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать гостевые автостоянки из расчета:
6. - при застройке блокированными домами – не менее 1 машино-места на 3 квартиры. Гостевые автостоянки допускается устраивать для групп жилых домов и размещать на территории в радиусе, не превышающем 150 м от мест проживания. Возможно совмещение с коллективной автостоянкой для хранения легковых автомобилей или размещение на уширении проезжей части;
7. - при застройке индивидуальными жилыми домами – не менее 1 машино-места на 1 дом с размещением в пределах придомовых участков.
8. При размещении на территории малоэтажной жилой застройки объектов торгово-бытового обслуживания, спортивных сооружений без мест для зрителей и других объектов массового посещения следует проектировать приобъектные автостоянки для парковки легковых автомобилей работающих и посетителей не более чем на 10 автомобилей, а в пределах сформированного общественного центра следует предусматривать общую стоянку транспортных средств из расчета: на 100 единовременных посетителей – 7-10 машино-мест и 15-20 мест для временного хранения велосипедов и мопедов.
9. На придомовых участках запрещается размещение стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта разрешенной максимальной массой до 3,5 т.
10. Автостоянки, обслуживающие многоквартирные блокированные дома различной планировочной структуры, размещаемые на общественных территориях либо в иных функциональных зонах, следует принимать в соответствии с требованиями раздела «Зоны транспортной инфраструктуры» (подраздел «Сооружения и устройства для хранения, парковки и обслуживания транспортных средств») настоящих нормативов.
11. Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета не менее 10 машино-мест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать:

- для легковых автомобилей – 25 м2;

- автобусов – 40 м2;

- для велосипедов – 0,9 м2.

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

1. Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать не менее приведенных в таблице (СНиП 2.07.01-89\*)

Таблица

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Здания, до которых определяется расстояние | Расстояние, м | | | | | |
| От гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей | | | | От станций технического обслуживания при числе постов | |
| 10  и менее | 11-50 | 51-100 | 101-300 | 10  и менее | 11-30 |
| Жилые дома | 10\*\* | 15 | 25 | 35 | 15 | 25 |
| В том числе торцы жилых домов без окон | 10\*\* | 10\*\* | 15 | 25 | 15 | 25 |
| Общественные здания | 10\*\* | 10\*\* | 15 | 25 | 15 | 20 |
| Общеобразовательные школы и детские дошкольные учреждения | 15 | 25 | 25 | 50 | 50 | \* |
| Лечебные учреждения со стационаром | 25 | 50 | \* | \* | 50 | \* |

**\* Определяется по согласованию** с органами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

*См. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;*

\*\* Для зданий гаражей III-V степеней огнестойкости расстояния следует принимать не менее 12 м.

1. Расстояния следует определять от окон жилых о общественных зданий и от границ земельных участков общеобразовательных школ, детских дошкольных учреждений и лечебных учреждений со стационаром до стен гаража или границ открытой стоянки.

2. Расстояние от многоквартирных жилых домов до открытых площадок вместимостью 101-300 машин, размещаемых вдоль продольных фасадов, следует принимать не менее 50 м.

3. Для гаражей I-III степеней огнестойкости указанные в таблице 3 расстояния допускается сокращать на 25% при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых и общественных зданий.

4. Гаражи и открытые стоянки для хранения легковых автомобилей вместимостью более 300 машино-мест и станции технического обслуживания при числе постов более 30 следует размещать вне жилых районов на производственной территории на расстоянии не менее 50 м от жилых домов. Расстояния определяются по согласованию с органами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

5. Для гаражей вместимостью более 10 машин указанные в таблице 3 расстояния допускается принимать по интерполяции.

6. В одноэтажных гаражах боксового типа, принадлежащих гражданам, допускается устройство погребов.

### Статья 91. Максимальная высота ограждений земельных участков

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

* вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;
* между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями. Ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли.
* Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.
* ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
* характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

**Статья 92. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

В настоящее время зоны охраны памятников и объектов культурного наследия на территории *сельского поселения* не разработаны.

В дальнейшем, после принятия Правил землепользования и застройки, при разработки или выявлении зон объектов культурного наследия на территории *сельского поселения* регулирование использования недвижимости с позиций охраны объектов культурного наследия осуществляется на основе проекта зон охраны объектов культурного наследия;

При этом в настоящие Правила вносятся соответствующие изменения в виде отображения картографической информации проекта зон охраны объектов культурного наследия, а также описания ограничений, содержащихся в указанном проекте.

**На основании разработанного проекта охранных зон (в перспективе):**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными в настоящих Правилах применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования;

б) ограничениями, установленными проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте градостроительного зонирования.

2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры 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:

***Приложением*** к Решению администрации муниципального образования «Об установлении границ исторических территорий поселения», которое применяется в части не противоречащей федеральным законам, введенным в действие после принятия указанного решения и которым определены следующие положения:

а) сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических доминант – утраченных и частично утраченных культовых зданий и комплексов, в архитектурно-пространственной организации территории и в речной панораме;

б) принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников. Осуществление нового строительства по индивидуальным проектам;

в) согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию, сноса существующей застройки с комитетом по охране и использованию историко-культурного наследия;

г) ограничение интенсивности дорожно-транспортного движения и создание условий для его снижения.

д) запрещение расширения существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительство новых.

***(Исключение - прокладка инженерных коммуникаций, теплотрасс, магистральных газопроводов и т. п.)***

е) разработка, а при необходимости и корректировка проектов планировки (ПП) исторических территорий.

3. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы радиусом 11.5 м, устанавливается на основе паспортов указанных памятников, утвержденных органами государственной власти Тверской области.

**Статья 93. Описание ограничений** **использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зона подтопления.**

1. **Водоохранными зонами** являются 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. (Водный кодекс РФ Статья 65.)

2. За пределами территорий городов и других населенных пунктов ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от соответствующей береговой линии, а ширина водоохранной зоны морей и ширина их прибрежной защитной полосы - от линии максимального прилива.

Согласно ч. 14 ст. 65 ВК на территории поселений **при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных.**

**При отсутствии набережной** **ширина** водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы **измеряется от береговой линии.**

4. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

5. Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.   
  
6. Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

7. Водоохранные зоны магистральных или межхозяйственных каналов совпадают по ширине с полосами отводов таких каналов.

8. Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются.

9. В границах водоохранных зон устанавливаются береговые и прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. *(Водный кодекс)*

***Береговая полоса -*** *полоса земли вдоль береговой линии водного объекта -* ***предназначается для общего пользования****.*

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Береговая полоса болот, ледников, снежников, природных выходов подземных вод (родников, гейзеров) и иных предусмотренных федеральными законами водных объектов не определяется.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

*(ст.6 Водного Кодекса РФ)*

***Прибрежная полоса*** *– полоса земли вдоль береговой линии водного объекта с дополнительными ограничениями хозяйственной и иной деятельности.*

*(Понятие, минимальная ширина и статус прибрежных защитных полос определяются в ч. ч. 11 - 14 ст. 65 ВК.)*

Ширина прибрежных защитных полос устанавливается в зависимости от видов угодий, прилегающих к водному объекту, и крутизны склонов прилегающих территорий. Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

Участки земель в прибрежных защитных полосах предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при соблюдении требования водоохранного режима.

В этой зоне **только с особого разрешения органов санитарного надзора** допускается: строительство; уничтожение насаждений; проведение железнодорожных и автотранспортных путей; использование земельных участков и водоемов для сельскохозяйственных нужд; мероприятия по физкультуре, купание и т.д.

12. Нарушение требований к охране водных объектов, которое может повлечь их загрязнение, засорение и (или) истощение, - влечет наложение на граждан и юридических лиц административного штрафа (КоАП РФ).

*Повышенная охрана земель прибрежных защитных полос и водоохранных зон находит свое отражение и в повышенной уголовной ответственности, предусмотренной в УК, за соответствующие правонарушения и преступления.*

13. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования их сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов.

*( ст.65 Водного Кодекса РФ)*

**Установление водоохранных зон** (что очень важно) **не влечет за собой изъятия земельных участков у собственников земель**, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с землей.

Землеобладатели в водоохранных зонах, однако, обязаны наряду с общими правилами землепользования соблюдать и обеспечивать установленный режим охраны и использования земель этих зон.

Земельные участки в водоохранных зонах предоставляются гражданам и юридическим лицам в соответствии с земельным законодательством, **но по согласованию со специально уполномоченным органом управления** использованием и охраной водного фонда.

*(см. п17 настоящей статьи)*

Таким образом, **право владения земельными участками**, в том числе на праве частной собственности, **в водоохранных зонах не исключается**, но, как и на землях других категорий, **не допускаются самовольное строительство и использование** с нарушением указанных правил землепользования в водоохранных зонах.

Об установлении границ зон, полос, иных земельных участков природоохранного назначения и режима ведения хозяйственной и иной деятельности в их пределах информируется население.

14. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

1. **виды запрещенного использования;**
2. **условно разрешенные виды использования**

***Виды запрещенного использования*** *земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:*

* проведение авиационно-химических работ;
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
* использование навозных стоков для удобрения почв;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
* складирование навоза и мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
* размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
* проведение рубок леса главного пользования;
* осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
* складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
* находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
* длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);
* использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
* создание и эксплуатация лесных плантаций;
* размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

*Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов:*

* озеленение территории;
* малые формы и элементы благоустройства;
* размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
* временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обсуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации;
* в границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, 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.

*(п.16 ст.65 Водного Кодекса РФ)*

15. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в в пределах прибрежных защитных полос рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

***Виды запрещенного использования*** *земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах прибрежных защитных полос рек и других водных объектов:*

* систематическая распашка земель;
* применение удобрений;
* складирование отвалов размываемых грунтов;
* выпас и организация летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя) устройство купочных ванн;
* установка и устройство сезонных стационарных палаточных городков;
* размещение дачных и садово-огородных участков;
* выделение участков под индивидуальное жилищное или дачное и другое строительство;
* прокладка проездов и дорог (кроме прогонов к традиционным местам водопоя скота); \*
* движение автомобилей, тракторов и механизмов, кроме техники специального назначения;
* использование сточных вод для удобрения почв;

***\*Примечание: "Дорога"*** *- обустроенная или* ***приспособленная и используемая для движения*** *транспортных средств* ***полоса земли*** *либо поверхность искусственного сооружения. Дорога включает в себя одну или несколько проезжих частей, а также трамвайные пути, тротуары, обочины и разделительные полосы при их наличии. (Правила дорожного движения)*

*Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов:*

*См п. 16. - В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования их сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов.*

*( ст.65 Водного Кодекса РФ)*

16. Использование водных объектов для целей сброса сточных вод и (или) дренажных вод осуществляется с соблюдением требований, предусмотренных Водным Кодексом и законодательством в области охраны окружающей среды.

*(ст. 44. Водного Кодекса РФ)*

17. До утверждения в соответствии со статьей 45 Водного кодекса Российской Федерации правил использования водохранилищ, в том числе типовых правил использования водохранилищ, но **не позднее чем до 1 января 2015 года** допускается применять разработанные и утвержденные до введения в действие Водного кодекса Российской Федерации правила эксплуатации водохранилищ (статья 6.3 Федерального закона от 03.06.2006 N 73-ФЗ).

18. Использование водных объектов для рекреационных целей (отдыха, туризма, спорта) осуществляется с учетом правил использования водных объектов, устанавливаемых органами местного самоуправления в соответствии со статьей 6 Водного Кодекса РФ.

19. Проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация зданий, строений, сооружений для рекреационных целей, в том числе для обустройства пляжей, осуществляются в соответствии с водным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности. *(ст. 50. Водного Кодекса РФ)*

20. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

*(часть восемнадцатая в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ)*

21. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных 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 водоохранных зон** в настоящую статью вносятся изменения.

22. На земельных участках, находящихся в зоне подтопления, **необходимо предусмотреть защиту от затопления.**

***Зона подтопления*** *– территория, подвергающаяся подтоплению в результате строительства водохранилищ, других водных объектов и застройки или в результате воздействия любой другой народнохозяйственной деятельности (СНиП 2.06.15-85 «Инжнерная защита территорий от затопления и подтопления».*

Защиту территорий от затопления следует осуществлять:

* обвалованием территорий со стороны реки, водохранилища или другого водного объекта;
* искусственным повышением рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок;
* аккумуляцией, регулированием, отводом поверхностных сбросных и дренажных вод с затопленных, временно затопляемых, орошаемых территорий и низинных нарушенных земель.

Поверхность территории надлежит повышать:

* для освоения под застройку затопленных, временно затапливаемых и подтопленных территорий;
* для использования земель под сельскохозяйственное производство;
* для благоустройства прибрежной полосы водохранилищ и других водных объектов.

**Статья 94. Описание ограничений** **использования земельных участков находящихся в границах санитарно-защитных поясов хозяйственно-питьевого водоснабжения**

1. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных поясов хозяйственно-питьевого водоснабжения установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
* Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
* Пособие по проектированию для сооружений забора подземных вод (СНиП 2.04.02-84\*);
* Рекомендаций по гидрологическим расчетам для определения границ 2 и 3 поясов ЗСО подземных источников хозяйственно-питьевого водоснабжения», разработанных ВНИИ ВОДГЕО, 1984 г.;

2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов делится **на три пояса**, в каждом из которых устанавливается особый режим. Его нарушение влечет административную ответственность по ч. 2 ст. 8.12 КоАП.

**Первый пояс** зоны санитарной охраны включает территорию расположения водозаборов, площадок расположения всех водопроводных сооружений, при искусственном пополнении – инфиольтрационнные сооружения и водопроводящий канал. Он устанавливается в целях устранения возможности случайного или умышленного загрязнения источника в месте расположения водозаборных и аодопроводных сооружений. На территории *сельского поселения* **первый пояс зоны санитарной охраны составляет 30 м.**

* Для водозаборов, расположенных на территории объекта, исключающего возможность загрязнения почвы и подземных вод, а так же для водозаборов, расположенныхв благоприятных санитарно-технических и гидрогеологических условиях, границу первого пояса зоны санитарной охраны допускается приблизить к водозабору по согласованию с местными органами санитарно-эпидемиологической службы на расстояние до 15 или 25 м соотвестственно для защищенных или недостаточно защищенных водоносных пластов

*(См. СанПиН 2.1.4.1110-02 «зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.*

**Второй пояс з**оны санитарной охраны предназначен для защиты водоносного горизонта от микробных загрязнений; поскольку второй пояс расположен внутри третьего пояса, он предназначен также для защиты и от химического загрязнения. На территории *сельского поселения* **второй пояс зоны санитарной охраны составляет 100 м.**

**Третий пояс** зоны санитарной охраны предназначен для защиты водоносного горизонта от химических загрязнений, а также он должен обеспечить длительное сохранение качества подземных вод. На территории *сельского поселения* **третий пояс зоны санитарной охраны составляет 600 м.**

Размеры второго и третьего пояса зоны санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого водоснабжения допускается приблизить или удалить от водозабора на основании заключения территориального центра государственного мониторинга геологической среды водных объектов Тверской области или на основаниии заключений организаций, имеющих юридические полномочия на составление таких заключений.

*(См. СанПиН 2.1.4.1110-02 «зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.*

3. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого водоснабжения, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется 74 статьей настоящих Правил.

4. Виды запрещенного и условно разрешенного использования зоны санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого водоснабжения представлены, в виде табличных данных.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименов. Зон**  **и поясов** | **Запрещается** | **Допускается** |
| **I пояс ЗСО** | - Прокладка трубопроводов различного назначения;  - Выпуск любых стоков;  - Все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений;  - Проживание людей;  - Посадка высокоствольных деревьев;  - Применение ядохимикатов и удобрений;.  - Загрязнение питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров; | - Ограждение и охрана;  - Озеленение;  - Отвод поверхностного стока на очистные сооружения;  - Твердое покрытие на дорожках;  - Оборудование зданий канализацией с отводом сточных вод на канализационные очистные сооружения;  - Оборудование водозаборов аппаратурой для контроля дебита;  - Оборудование водопроводных сооружений с учетом предотвращения загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин и т.д. |
| **II пояс ЗСО** | -Закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;  - Размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ;  - Размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота;  - Применение удобрений и ядохимикатов;  - Рубка леса главного пользования и реконструкции; | -Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в загрязнении водоносных горизонтов;  - Благоустройство территории населенных пунктов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока);  - Санитарная охрана поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом;  - Рубки ухода и санитарные рубки леса;  - Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.); |
| **III пояс ЗСО** | -Закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;  - Размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ; | - При использовании защищенных подземных вод, выполнении спецмероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения: размещение складов ГСМ, ядохимикатов, и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и др.;  - Санитарная охрана поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом; |

**Статья 95.** О**собый правовой режим** н**а землях природоохранного назначения.**

1. **К землям природоохранного назначения относятся земли:**

1) запретных и нерестоохранных полос;

2) занятые защитными лесами, предусмотренными лесным законодательством (за исключением защитных лесов, расположенных на землях лесного фонда, землях особо охраняемых территорий); *(пп. 2 в ред. Федерального закона от 04.12.2006 N 201-ФЗ)*

3) иные земли, выполняющие природоохранные функции.

2. На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками.

4. В пределах земель природоохранного назначения вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих земель.

**Земельные участки в пределах этих земель не изымаются и не выкупаются у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.**

5. Л**еса подразделяются** по целевому назначению **на** **защитные, эксплуатационные и резервные**. *(ч. 1 ст. 10 ЛК).*

**Защитные леса подлежат освоению** в целях сохранения средообразующих, водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов с одновременным использованием лесов при условии, что это использование совместимо с целевым назначением защитных лесов и выполняемыми ими полезными функциями.

**(***ч. 4 ст. 12 ЛК)*

Природоохранное назначение этих земель обусловлено тем, что с учетом особенностей правового режима защитных лесов к ним относятся *(ст. 102 ЛК*):

- леса, расположенные в водоохранных зонах *(ст. 104 ЛК);*

- леса, выполняющие функции защиты природных и иных объектов, - первый и второй пояса зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зеленые зоны, лесопарки, городские леса и др. *(ст. 105 ЛК);*

- ценные леса - государственные защитные лесные полосы, противоэрозионные леса, орехово-промысловые зоны, лесные плодовые насаждения, ленточные боры и др. *(ст. 106 ЛК).*

К иным землям, выполняющим природоохранные функции, могут быть отнесены водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, зоны санитарной охраны и т.п.

**Статья 96. Описание ограничений** **по экологическим и санитарно-**

**эпидемиологическим условиям.**

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г.;
* Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
* Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;
* Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН)   
  2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, определяется:

градостроительными регламентами, применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте градостроительного зонирования, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, и иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется 74 статьей настоящих Правил.

3. Для 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, (включая шумовую зону аэропорта) в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; устанавливаются:

**виды запрещенного использования** **и объекты, которые нельзя размещать в санитарно-защитных зонах:**

* объекты для проживания людей:
* коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
* предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
* склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно- защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
* предприятия пищевых отраслей промышленности;
* оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
* комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
* размещение любого вида спортивных сооружений;
* парки;
* образовательные и детские учреждения;
* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию** с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

* озеленение территории;
* малые формы и элементы благоустройства;
* сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
* пожарные депо;
* бани;
* прачечные;
* объекты торговли и общественного питания;
* мотели;
* гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
* автозаправочные станции;
* связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
* электроподстанции;
* артезианские скважины для технического водоснабжения;
* водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
* канализационные насосные станции;
* сооружения оборотного водоснабжения;
* питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

**Статья 97. Описание ограничений** **по использованию земельных участков**

**входящих в состав полос отвода автомобильных дорог и железных**

**дорог, а так же включенных в придорожную полосу.**

**Автомобильная дорога** - объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог;

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

**Придорожные полосы** автомобильной дороги - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги.

1. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах полос отвода автомобильных и железных дорог, придорожную полосу и охранную зону железных дорог установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
* Федеральный закон от 10 января 2003 г . N 17-ФЗ « О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»;
* Постановление Правительства РФ от 12 октября 2006 г. № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»;
* Постановление Правительства РФ от 1 декабря 1998 г. № 1420 «Правила установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования»;

1. Отвод земель для сооружений и коммуникаций внешнего транспорта осуществляется в установленном порядке в соответствии с действующими нормами отвода.

Режим использования этих земель и обеспечения безопасности устанавливается соответствующими органами государственного надзора.

В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений и объектов внешнего транспорта устанавливаются охранные зоны в соответствии с действующим законодательством.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее – санитарный разрыв). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, ЭМП и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Железные дороги в зависимости от их назначения в общей сети, характера и размера перевозок подразделяются на скоростные, особо нагружаемые, I, II, III и IV категории.

В соответствии с категорией дорог и рельефом местности определяется полоса отвода железных дорог. В полосу отвода железных дорог (далее полоса отвода) входят земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Размеры земельных участков, в том числе полосы отвода, определяются проектно-сметной документацией, согласованной в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации. Порядок установления и использования полос отвода определяется Правительством Российской Федерации.

В соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» автомобильные дороги в зависимости от их значения подразделяются на:

- автомобильные дороги федерального значения;

- автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения;

- автомобильные дороги местного значения;

- частные автомобильные дороги.

В соответствии с требованиями СНиП 2.05.02-85\* автомобильные дороги в зависимости от их назначения, расчетной интенсивности движения и их хозяйственного и административного значения подразделяются на I-а, I-б, II, III, IV и V категории.

Границы полосы отвода автомобильной дороги определяются на основании документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории, предназначенной для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса, осуществляется с учетом утверждаемых Правительством Российской Федерации норм отвода земель для размещения указанных объектов.

**Порядок установления и использования полос отвода автомобильных дорог** федерального, регионального или межмуниципального, **местного значения** **может устанавливаться** соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, **органом местного самоуправления**.

Для автомобильных дорог, **за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов,** устанавливаются придорожные полосы.

В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере, м:

- 75 – для автомобильных дорог I и II категорий;

- 50 – для автомобильных дорог III и IV категорий;

- 25 – для автомобильных дорог V категории;

- 100 – для подъездных дорог, соединяющих город Тверь с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до 250 тысяч человек;

- 150 – для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше 250 тысяч человек.

Решение об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или муниципального, местного значения или об изменении границ таких придорожных полос принимается соответственно федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, уполномоченным органом исполнительной власти Тверской области, органом местного самоуправления.

Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения может устанавливаться соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти Тверской области, органом местного самоуправления.

Проектирование автомобильных дорог осуществляются в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», СНиП 2.05.02-85\*.

Ширина полос и размеры участков земель, отводимых для автомобильных дорог и транспортных развязок движения, определяются в зависимости от категории дорог, количества полос движения, высоты насыпей или глубины выемок, наличия или отсутствия боковых резервов, принятых в проекте заложений откосов насыпей и выемок и других условий в соответствии с требованиями СН 467-74.

3. Земельные участки в границах полосы отвода федеральной автомобильной дороги, предназначенные для размещения объектов дорожного сервиса, могут предоставляться гражданам или юридическим лицам для размещения таких объектов, при согласованиии с Дорожным Фондом Тверской области или иной организации на чьем балансе стоит данный участок дороги.

*(Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;*

**Земельные участки для размещения объектов дорожного сервиса в границах полосы отвода** автомобильной дороги федерального значения **предоставляются федеральным органом исполнительной власти,** осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, или Государственной компанией "Российские автомобильные дороги" в случае, если автомобильные дороги переданы ей в доверительное управление.

4. В границах полосы отвода автомобильной дороги, запрещаются:

1) выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса;

2) размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;

3) распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;

4) выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;

5) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;

6) установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности.

5. Особый режим использования земель в пределах придорожных полос предусматривает ряд ограничений при осуществлении хозяйственной деятельности в пределах этих полос для создания нормальных условий эксплуатации автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и безопасности населения.

Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в пределах придорожных полос, должны быть уведомлены соответствующими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации об особом режиме использования этих земель.

**Земельные участки в пределах придорожных полос у их собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются.**

Контроль за размещением в пределах придорожных полос объектов и соблюдением требований настоящих Правил осуществляют специально уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, Федеральная дорожная служба России и уполномоченные ею органы, на которые возложено управление федеральными автомобильными дорогами общего пользования (далее именуются - органы управления федеральными автомобильными дорогами), а также органы Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации.

В зависимости от категории автомобильной дороги и с учетом перспективы ее развития ширина каждой придорожной полосы устанавливаются:

а) для автомобильных дорог II и I категории - **75 метров;**

б) для автомобильных дорог IV и III категории - **50 метров;**

в) для автомобильных дорог V категории - **25 метров**.

**В границах поселений размер придорожной полосы** **для существующих федеральных** **автомобильных дорог** устанавливается до границы существующей застройки, но **не менее 50 метров,** а для строящихся - в соответствии с подпунктами «а» и «б» пункта 4 данной статьи.

В пределах придорожных полос запрещается строительство капитальных сооружений (сооружения со сроком службы 10 и более лет), за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации и объектов дорожного сервиса *( не распространяется на объекты, находящиеся в эксплуатации, а также на объекты, строительство которых началось до 1 июля 1998 г.).*

Размещение в пределах придорожных полос федеральной автомобильной дороги, строительство объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

* объекты не должны ухудшать видимость на федеральной автомобильной дороге и другие условия безопасности дорожного движения и эксплуатации этой автомобильной дороги и расположенных на ней сооружений, а также создавать угрозу безопасности населения;
* выбор места размещения объектов должны соблюдаться с учетом возможной реконструкции федеральной автомобильной дороги;
* размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.

Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в пределах придорожных полос, имеют право:

* осуществлять хозяйственную деятельность на указанных земельных участках с учетом ограничений, установленных в п.4 данной статьи;
* возводить на предоставленных им земельных участках объекты, разрешенные в п.4 данной статьи;
* получать информацию о проведении ремонта или реконструкции федеральной автомобильной дороги.

Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в пределах придорожных полос, обязаны:

* соблюдать правила охраны и режим использования земель в пределах придорожных полос, а также нормы экологической безопасности;
* не допускать нанесение вреда федеральной автомобильной дороге и расположенным на ней сооружениям, соблюдая условия эксплуатации автомобильной дороги и безопасности дорожного движения;
* обеспечивать допуск на принадлежащие им земельные участки представителей органа управления федеральной автомобильной дорогой и иных должностных лиц, уполномоченных осуществлять контроль за использованием земель, а также своевременно исполнять выданные ими предписания;
* согласовывать с органом управления федеральной автомобильной дорогой и Государственной инспекцией безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации предоставление земельных участков в пределах придорожных полос, а также строительство на принадлежащих им таких земельных участках зданий и сооружений;
* в случаях когда в договорах или решениях на предоставление земельных участков для размещения некапитальных зданий и сооружений в пределах придорожной полосы должны предусматриваться обязательства владельцев и собственников этих объектов некапитального строительства осуществлять за свой счет их снос или перенос, если эти здания и сооружения создадут препятствия для нормальной эксплуатации федеральной автомобильной дороги при ее реконструкции или будут ухудшать условия движения по ней.

**Земли железнодорожного транспорта** - земли транспорта, используемые или предназначенные для обеспечения деятельности организаций железнодорожного транспорта и (или) эксплуатации зданий, строений, сооружений и других объектов железнодорожного транспорта, в том числе земельные участки, расположенные на полосах отвода железных дорог и в охранных зонах;

Полоса отвода железных дорог - земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

Охранные зоны - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта, в том числе находящихся на территориях с подвижной почвой и на территориях, подверженных снежным, песчаным заносам и другим вредным воздействиям.

В границах полосы отвода в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта заинтересованная организация обязана обеспечить следующий режим использования земельных участков:

а) не допускать размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;

б) не допускать в местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, проведение сельскохозяйственных работ;

в) не допускать в местах прилегания к сельскохозяйственным угодьям разрастание сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности;

г) не допускать в местах прилегания к лесным массивам скопление сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов;

д) отделять границу полосы отвода от опушки естественного леса противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров.

Размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией.

Земельные участки (их части), расположенные вдоль полосы отвода, могут быть включены в границы охранной зоны железных дорог (далее - охранная зона) в случае прохождения железнодорожных путей:

* в местах, подверженных снежным обвалам (лавинам), оползням, размывам, селевым потокам, оврагообразованию, карстообразованию и другим опасным геологическим воздействиям;
* в районах подвижных песков;
* по лесам, выполняющим функции защитных лесонасаждений, в том числе по лесам в поймах рек и вдоль поверхностных водных объектов;
* по лесам, где сплошная вырубка древостоя может отразиться на устойчивости склонов гор и холмов и привести к образованию оползней, осыпей, оврагов или вызвать появление селевых потоков и снежных обвалов (лавин), повлиять на сохранность, устойчивость и прочность железнодорожных путей.

В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

1) строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

2) распашка земель;

3) выпас скота;

4) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

Установление знаков, обозначающих границы охранных зон, производится заинтересованной организацией.

**Статья 98. Описание ограничений** **по использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, входящих в охранную зону газопроводов, нефтепроводов, линий электропередач, линий связи и линий радиофикации, водоснабжения, канализации, теплоснабжения.**

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон газопроводов, нефтепроводов и линий электропередач установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральный закон от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ «О Связи»;
* Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 «Правила охраны газораспределительных систем»;
* Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;
* Постановление Федерального горного и промышленного надзора России от 4 апреля 2003 г. № 4376 «Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления»;
* Постановление Совета Министров СССР от 26 марта 1984 г. № 255 «Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт »;
* Приказ Госгортехнадзора России от 19.03.01 № 32 « Об утверждении Правил охраны магистральных трубопроводов»

**Газораспределительная система** - имущественный производственный комплекс, состоящий из организационно и экономически взаимосвязанных объектов, предназначенных для транспортировки и подачи газа непосредственно его потребителям.

**Межпоселковый газопровод** - газопровод газораспределительной сети, проложенный вне территории поселений.

**Газорегуляторный пункт (ГРП), установка (ГРУ)** - технологическое устройство, предназначенное для снижения давления газа и поддержания его на заданных уровнях в газораспределительных сетях.

**Шкафной газорегуляторный пункт (ШРП)** - технологическое устройство в шкафном исполнении, предназначенное для снижения давления газа и поддержания его на заданных уровнях в газораспределительных сетях.

**Газорегуляторный пункт блочный** - технологическое устройство полной заводской готовности в транспортабельном блочном исполнении, предназначенное для снижения давления газа и поддержания его на заданных уровнях в газораспределительных сетях.

**Охранная зона газораспределительной сети** - территория с особыми условиями использования, устанавливаемая вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения.

**Линейно-кабельные сооружения связи** - объекты инженерной инфраструктуры, созданные или приспособленные для размещения кабелей связи

1. Противопожарные расстояния от газопроводов и иных объектов газораспределительной сети до соседних объектов определяются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Отдельно стоящие ГРП, ГРПБ и ШРП в населенных пунктах должны располагаться на расстояниях от зданий и сооружений не менее приведенных ниже в таблице, а на территории промышленных предприятий – согласно требованиям СНиП II-89-80\*.

В стесненных условиях разрешается уменьшение на 30 % расстояний от зданий и сооружений до газорегуляторных пунктов пропускной способностью до 10000 м3/ч.

Таблица

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Давление газа на вводе в ГРП, ГРПБ, ШРП, МПа | Расстояния в свету от отдельно стоящих ГРП, ГРПБ и отдельно стоящих  ШРП по горизонтали, м, до | | | |
| зданий и  сооружений | железнодорожных путей (до ближайшего рельса) | автомобильных дорог (до обочины) | воздушных линий электропередачи |
| До 0,6 | 10 | 10 | 5 | не менее 1,5 высоты опоры |
| Свыше 0,6 до 1,2 | 15 | 15 | 8 |

***Примечания:***

1. Расстояние следует принимать от наружных стен зданий ГРП, ГРПБ или ШРП, а при расположении оборудования на открытой площадке – от ограждения.

2. Требования таблицы распространяются также на узлы учета расхода газа, располагаемые в отдельно стоящих зданиях или в шкафах на отдельно стоящих опорах.

3. Расстояние от отдельно стоящего ШРП при давлении газа на вводе до 0,3 МПа до зданий и сооружений не нормируется.

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений следует принимать по таблице 73.

Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении следует принимать по таблице 74, а на вводах инженерных сетей в зданиях сельских населенных пунктов – не менее 0,5 м. При разнице в глубине заложения смежных трубопроводов свыше 0,4 м расстояния, указанные в таблице 74, следует увеличивать с учетом кривизны откосов траншей, но не менее глубины траншеи до подошвы насыпи и бровки выемки.

Указанные в таблице расстояния допускается уменьшать при выполнении соответствующих технических мероприятий, обеспечивающих требования безопасности и надежности.

При прокладке подземных газопроводов давлением до 0,6 МПа в стесненных условиях (когда расстояния, регламентированные нормативными документами, выполнить не представляется возможным) на отдельных участках трассы, между зданиями и под арками зданий, а также газопроводов давлением свыше 0,6 МПа при сближении их с отдельно стоящими подсобными строениями (зданиями без постоянного присутствия людей) расстояния, указанные в таблице, разрешается сокращать до 50 %.

2. Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м. с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 м. от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 м. от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;

г) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м. с каждой стороны газопровода;

д) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно - кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 м., по 3 м. с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однониточных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многониточных.

3. Ограничения по использованию земельных участков действуют на всей территории муниципального образования и являются обязательными для юридических и физических лиц, являющихся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, расположенных в пределах охранных зон газораспределительных сетей, либо проектирующих объекты жилищно - гражданского и производственного назначения, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, либо осуществляющих в границах указанных земельных участков любую хозяйственную деятельность:

а) строить объекты жилищно - гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно - измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под вышеуказанные ограничения, , и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная выше, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

4. Утверждение границ охранных зон газораспределительных сетей и наложение ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки, указанных в [пункте 3 настоящей статьи,](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=29306;fld=134;dst=100042) производится на основании материалов по межеванию границ охранной зоны органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с собственниками, владельцами или пользователями земельных участков - для проектируемых газораспределительных сетей и без согласования с указанными лицами - для существующих газораспределительных сетей.

5. Разрешение на производство работ в охранной зоне газораспределительной сети должно содержать информацию о характере опасных производственных факторов, расположении трассы газопровода, условиях, в которых будут производиться работы, мерах предосторожности, наличии и содержании инструкций, которыми необходимо руководствоваться при выполнении конкретных видов работ. В разрешении также оговариваются этапы работ, выполняемых в присутствии и под наблюдением представителя эксплуатационной организации газораспределительной сети.

Лица, имеющие намерение производить работы в охранной зоне газораспределительной сети, обязаны не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ пригласить представителя эксплуатационной организации газораспределительной сети на место производства работ. Эксплуатационная организация обязана обеспечить своевременную явку своего представителя к месту производства работ для указания трассы газопровода и осуществления контроля за соблюдением мер по обеспечению сохранности газораспределительной сети.

6. Эксплуатационные организации газораспределительных сетей при условии направления собственникам, владельцам или пользователям земельных участков, которые расположены в охранных зонах, предварительного письменного уведомления имеют право проводить следующие работы в охранных зонах:

а) техническое обслуживание, ремонт и диагностирование газораспределительных сетей;

б) устройство за счет организаций - собственников газораспределительных сетей дорог, подъездов и других сооружений, необходимых для эксплуатации сетей на условиях, согласованных с собственниками, владельцами или пользователями земельных участков;

в) рытье шурфов и котлованов, бурение скважин и другие земляные работы, осуществляемые с целью определения технического состояния газораспределительных сетей или их ремонта;

г) расчистка трасс (просек) газопроводов от древесно - кустарниковой растительности при наличии лесорубочного билета, оформленного в установленном порядке.

7. **Земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, у их собственников, владельцев или пользователей не изымаются** и могут быть использованы ими с учетом ограничений (обременений), устанавливаемых настоящими Правилами и налагаемых на земельные участки в установленном порядке.

8. **На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации** охранные зоны с особыми условиями использования:

1. для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;
2. для кабеля связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) на 100 метров с каждой стороны;
3. для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, относящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

На трассах кабельных и воздушных связи и линий радиофикации создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

при высоте насаждений не менее 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

при высоте насаждений более 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

вдоль трассы кабеля связи - шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи).

9. Все работы в охранных зонах линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации выполняются с соблюдением действующих нормативных документов по правилам производства и приемки работ.

10. **Охранные зоны электрических сетей устанавливаются:**

🗸 вдоль воздушных линий электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченных вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии:

Напряжение, кВ До 20 35 110 150, 200 330,500, 750, 1150

Расстояние, м 10 15 20 25 30 40 55

🗸 вдоль подземных кабельных линий электропередачи в виде земельного участка, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 1 метра;

🗸 вдоль подводных кабельных линий электропередачи в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

🗸 вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и другие) в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.

Земельные участки, входящие в охранные зоны электрических сетей, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований настоящих Правил.

11. В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

1) производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

2) осуществлять всякого рода горные, погрузочно-разгрузочные, дноуглубительные, землечерпательные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, располагать полевые станы, устраивать загоны для скота, сооружать проволочные ограждения, шпалеры для виноградников и садов, а также производить полив сельскохозяйственных культур;

3)осуществлять добычу рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

4) совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

5) производить земляные работы на глубине более 0,3 метра, а на вспахиваемых землях - на глубине более 0,45 метра, а также планировку грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи)

6) проводить полевые сельскохозяйственные работы в охранных зонах воздушных линий электропередачи;

7) проводить на землях, находящихся в охранных зонах воздушных линий электропередачи, работы, связанные с временным затоплением земель.

12. Запрещается производить какие-либо действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей, привести к их повреждению или к несчастным случаям, и в частности:

а) размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов в охранных зонах электрических сетей;

б) посторонним лицам находиться на территории и в помещениях электросетевых сооружений, открывать двери и люки электросетевых сооружений, производить переключения и подключения в электрических сетях;

в) загромождать подъезды и подходы к объектам электрических сетей;

г) набрасывать на провода, опоры и приближать к ним посторонние предметы, а также подниматься на опоры;

д) устраивать всякого рода свалки (в охранных зонах электрических сетей и вблизи них);

е) складировать корма, удобрения, солому, торф, дрова и другие материалы, разводить огонь (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) устраивать спортивные площадки, площадки для игр, стадионы, рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

з) запускать воздушные змеи, спортивные модели летательных аппаратов, в том числе неуправляемые (в охранных зонах воздушных линий электропередачи и вблизи них);

и) совершать остановки всех видов транспорта, кроме железнодорожного (в охранных зонах воздушных линий электропередачи напряжением 330 киловольт и выше);

к) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи и вблизи них);

л) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

13. Для исключения возможности повреждения трубопрово­дов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны:

вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, при­родный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углево­дородные газы, — в виде участка земли, ограниченного условны­ми линиями, проходящими в 25 м от оси трубопровода с каждой стороны;

вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, — в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 м от оси трубопровода с каждой стороны;

вдоль трасс многониточных трубопроводов — в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на ука­занных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

вдоль подводных переходов — в виде участка водного простран­ства от водной поверхности до дна, заключенного между параллель­ными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 м с каждой стороны;

вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, зем­ляных амбаров для аварийного выпуска продукции — в виде участ­ка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 м во все стороны;

вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и на-

сливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов — в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ террито­рий указанных объектов на 100 м во все стороны.

14. Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопрово­дов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований настоящих Правил.

15. В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, которые могут привести к нарушению нормальной эксплуа­тации трубопроводов либо привести к их повреждению, в част­ности:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигналь­ные знаки, контрольно-измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усили­тельных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предо­храняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую терри­торию и окружающую местность — от аварийного разлива транс­портируемой продукции;

д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или за­крытые источники огня.

16. В охранных зонах трубопроводов без письменного разреше­ния предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

возводить любые постройки и сооружения на расстоянии ближе 1000 м от оси аммиакопровода запрещается: строить кол­лективные сады с жилыми домами, устраивать массовые спортив­ные соревнования, соревнования с участием зрителей, купания,  
массовый отдых людей, любительское рыболовство, расположе­ние временных полевых жилищ и станов любого назначения, за­гоны для скота;

высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновя­зи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, произво­дить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраи­вать водопои, производить колку и заготовку льда;

сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и ме­ханизмов, размещать сады и огороды;

производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

производить всякого рода открытые и подземные, горные, стро­ительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

17. Предприятиям трубопроводного транспорта разрешается:

а) подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем, автомобильного транспорта и других средств к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ре­монтных работ.

В аварийных ситуациях разрешается подъезд к трубопроводу и сооружениям на нем по маршруту, обеспечивающему доставку тех­ники и материалов для устранения аварий с последующим оформ­лением и оплатой нанесенных убытков землевладельцам.

Если трубопроводы проходят по территории запретных зон и специальных объектов, то соответствующие организации должны выдавать работникам, обслуживающим эти трубопроводы, про­пуска для проведения осмотров и ремонтных работ в любое вре­мя суток;

б) устройство в пределах охранной зоны шурфов для проверки качества изоляции трубопроводов и состояния средств их электро­-химической защиты от коррозии и производство других земляных работ, необходимых для обеспечения нормальной эксплуатации трубопроводов, с предварительным (не менее чем за 5 сут до на­ чала работ) уведомлением об этом землепользователя;

в) вырубка деревьев при авариях на трубопроводах, проходя­щих через лесные угодья, с последующим оформлением в уста­новленном порядке лесорубочных билетов и с очисткой мест отпорубочных остатков.

В случае необходимости предприятия трубопроводного транс­порта могут осуществлять в процессе текущего содержания трубо­проводов рубку леса в их охранных зонах с оформлением лесору­бочных билетов на общих основаниях. Полученная при этом дре­весина используется указанными предприятиями.

18. Любые работы и действия, производимые в охранных зонах трубопроводов, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохо­зяйственных работ, могут выполняться только по получении Раз­решения на производство работ в охранной зоне магистрального трубопровода от предприятия трубопроводного транспорта.

Полевые сельскохозяйственные работы в охранных зонах трубопроводов производятся землепользователями с предвари­тельным уведомлением предприятия трубопроводного транспор­та о их начале.

На орошаемых землях, находящихся в охранных зонах тру­бопроводов, работы, связанные с временным затоплением земель, производятся по согласованию между землепользователем и пред­приятием трубопроводного транспорта.

В случае, когда установлено, что техническое состояние участка трубопровода требует выполнения ремонтных работ для предотвращения возможного его разрушения или утечки транс-портируемой продукции, предприятие трубопроводного транспор­та имеет право временно (до окончания ремонта) запретить про­ведение любых, в том числе сельскохозяйственных, работ, кроме связанных с ремонтом.

19. Предприятия, организации или отдельные граждане, име­ющие намерение производить работы в охранных зонах, обязаны не позднее чем за 5 сут до начала работ, требующих присутствия представителя предприятия трубопроводного транспорта, пригла­сить этого представителя на место производства работ.

20. Ориентировочные размеры санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) для канализационных очистных сооружений в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 приведены в таблице 62.

Таблица

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Сооружения для очистки сточных вод | Расстояние, м, при расчетной производительности очистных сооружений, тыс. м3 в сутки | | | |
| до 0,2 | более 0,2  до 5,0 | более 5,0  до 50,0 | более 50,0  до 280 |
| Насосные станции и аварийно-регулирующие  резервуары, локальные очистные сооружения | 15 | 20 | 20 | 30 |
| Сооружения для механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброженных осадков, а также иловые площадки | 150 | 200 | 400 | 500 |
| Сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях | 100 | 150 | 300 | 400 |
| Биологические пруды | 200 | 200 | 300 | 300 |

*Примечания:*

1. Размер СЗЗ для канализационных очистных сооружений производительностью более 280 тыс. м3/сутки, а также при принятии новых технологий очистки сточных вод и обработки осадка следует устанавливать в соответствии с требованиями п. 3.2.49 настоящих нормативов.

2. Размер СЗЗ от сливных станций следует принимать 300 м.

3. СЗЗ от очистных сооружений поверхностного стока открытого типа до жилой территории следует принимать 100 м, закрытого типа – 50 м.

4. От очистных сооружений и насосных станций производственной канализации, не расположенных на территории промышленных предприятий, как при самостоятельной очистке и перекачке производственных сточных вод, так и при совместной их очистке с бытовыми, размеры СЗЗ следует принимать такими же, как для производств, от которых поступают сточные воды, но не менее указанных в таблице 62.

5. Размер СЗЗ от снеготаялок и снегосплавных пунктов до жилой территории следует принимать 100 м.

21. Размер санитарно-защитных зон от очистных сооружений поверхностного стока открытого типа до жилой территории следует принимать 100 м, закрытого типа – 50 м.

22. Размеры санитарно-защитных зон от источников теплоснабжения устанавливаются в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Ориентировочные размеры составляют:

- от тепловых электростанций (ТЭС) эквивалентной электрической мощностью 600 МВт и выше:

- использующие в качестве топлива уголь и мазут – 1000 м;

- работающих на газовом и газомазутном топливе – 500 м;

- от ТЭЦ и районных котельных тепловой мощностью 200 Гкал и выше:

- работающих на угольном и мазутном топливе – 500 м;

- работающих на газовом и газомазутном топливе – 300 м;

- от золоотвалов ТЭС – 300 м.

Для котельных тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе, размер санитарно-защитной зоны устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.), а также на основании результатов натурных исследований и измерений.

23. При отсутствии централизованной системы теплоснабжения в компактных населенных пунктах на территориях одно-, двухэтажной жилой застройки с плотностью населения 40 чел./га и выше и в сельских населенных пунктах допускается предусматривать автономное теплоснабжение и теплоснабжение от котельных на группу жилых и общественных зданий.

Для автономного теплоснабжения проектируются индивидуальные котельные (отдельно стоящие, встроенные, пристроенные и котлы наружного размещения (крышные).

24. Для крышных, встроенно-пристроенных котельных размер санитарно-защитной зоны не устанавливается. Размещение указанных котельных осуществляется в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух, а также на основании результатов натурных исследований и измерений.

25. Трассы и способы прокладки тепловых сетей следует предусматривать в соответствии со СНиП II-89-80, СНиП 41-02-2003, СНиП 2.07.01-89\*. Для прохождения теплотрасс в заданных направлениях выделяются специальные коммуникационные коридоры, которые учитывают интересы прокладки других инженерных коммуникаций с целью исключения или минимизации участков их взаимных пересечений.

### Статья 99. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории месторождений полезных ископаемых.

Использование земельных участков месторождений полезных ископаемых осуществляется согласно Федеральному закону от 21.02.1992 г. №2395-1 "О недрах".

Проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешается только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. Разрешение на строительство объектов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых планируется в целях выполнения работ, связанных с пользованием недрами, в соответствии с лицензией на пользование недрами и проектом проведения указанных работ выдается федеральным органом управления государственным фондом недр или его территориальным органом.

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.