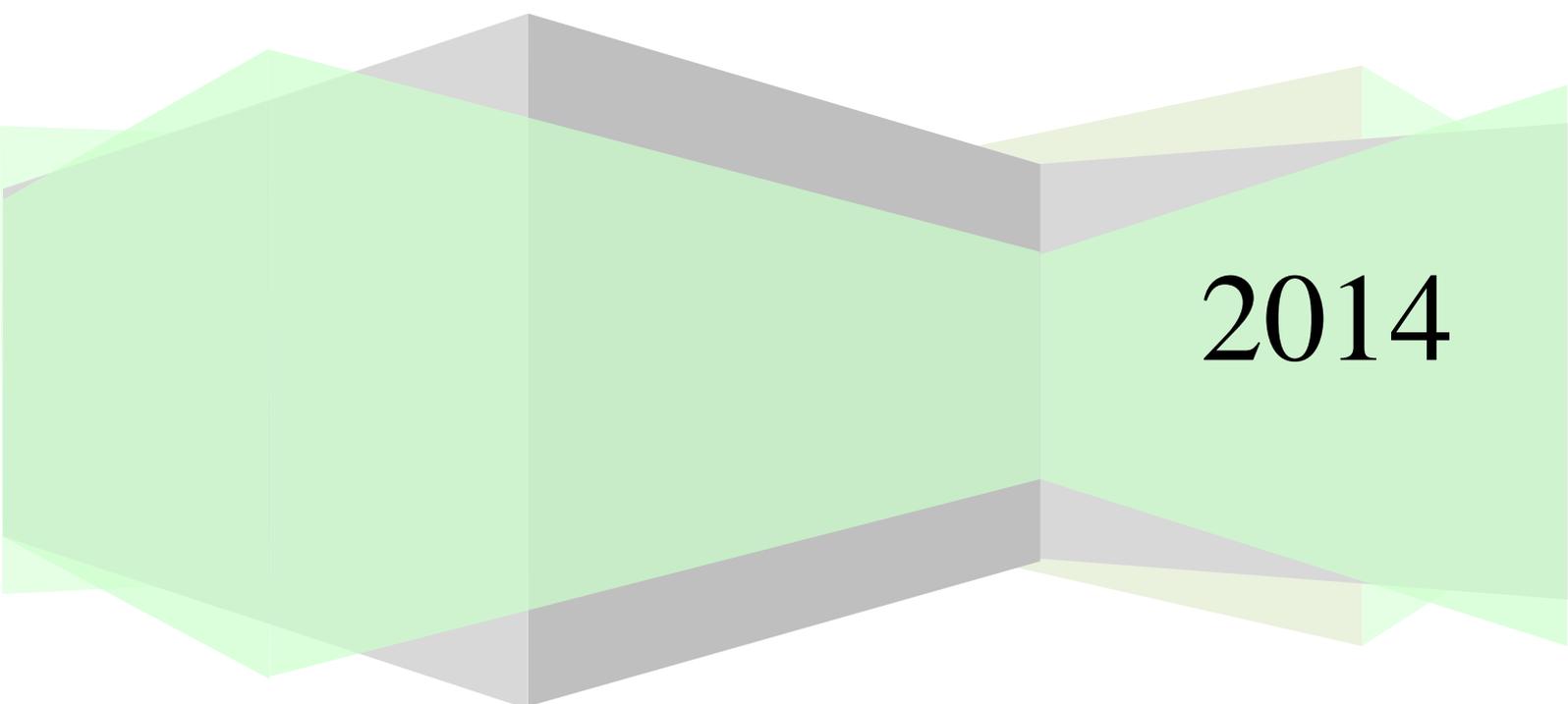


ООО Проектный институт  
«Смоленскагропромпроект -1»

**Правила**  
**землепользования и застройки**  
**ВОРГИНСКОГО СЕЛЬСКОГО**  
**ПОСЕЛЕНИЯ**  
Ершичского района Смоленской области



2014

# **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**муниципального образования**

**ВОРГИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Ершичского района**

**Смоленской области**

**ТОМ III**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

<b>Заказчик</b>	<b>Администрация Воргинского сельского поселения Ершичского района Смоленской области</b>
<b>Исполнитель</b>	<b>ООО ПИ «Смоленскагропромпроект -1»</b>
<b>Договор</b>	<b>№ 331-14-1 от 10 января 2014 года</b>
<b>Директор</b>	<b>И.В. Рябушев</b>
<b>Главный инженер</b>	<b>Н.М. Науменкова</b>
<b>ГИП</b>	<b>Е.Г. Александрова</b>
<b>Архитектор</b>	<b>Р.А. Шабалда</b>

**Смоленск 2014г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ЧАСТЬ I.</b>	<b>ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b>	<b>4</b>
<b>Глава 1.1.</b>	<b>Общие положения</b>	<b>4</b>
	Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах	4
	Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил	10
	Статья 3. Территориальные зоны	11
	Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение	14
	Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	14
<b>Глава 1.2.</b>	<b>Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу правил</b>	<b>14</b>
	Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	14
	Статья 7. Использование объектов недвижимости, несоответствующих Правилам	15
<b>Глава 1.3.</b>	<b>Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки</b>	<b>16</b>
	Статья 8. Лица, осуществляющие землепользование и застройку	16
	Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке	16
	Статья 10. Структурные подразделения администрации, уполномоченные регулировать и контролировать застройку и землепользование	18
<b>Глава 1.4.</b>	<b>Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности</b>	<b>19</b>
	Статья 11. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности	19
	Статья 12. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности	21
	Статья 13. Публичные слушания	22
	Статья 14. Порядок организации собраний и сходов граждан	23
	Статья 15. Порядок проведения опросов граждан	24
<b>Глава 1.5.</b>	<b>Условия и общие принципы организации процесса формирования и предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности</b>	<b>25</b>
	Статья 16. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства	25
	Статья 17. Принципы организации подготовительных работ по формированию земельных участков для их последующего предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	26
	Статья 18. Аренда земельных участков	28
<b>Глава 1.6.</b>	<b>Установление публичных сервитутов</b>	<b>33</b>
	Статья 19. Установление публичных сервитутов	33
<b>Глава 1.7.</b>	<b>Архитектурно-строительное проектирование. Строительство объектов капитального строительства</b>	<b>34</b>
	Статья 20. Право на строительство	34
	Статья 21. Порядок рассмотрения заявлений о разрешении проектирования и строительства объектов капитального строительства	34
	Статья 22. Порядок подготовки и выдачи технических условий	36
	Статья 23. Разработка проектной документации и проведение ее государственной экспертизы	38
	Статья 24. Разрешение на строительство	40
	Статья 25. Порядок оформления разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах	42
	Статья 26. Ограждение земельных участков	44
	Статья 27. Озеленение территории. Посадка, эксплуатация и вырубка зеленых насаждений	45
	Статья 28. Строительство и размещение строений и сооружений для животноводства на территории населенных пунктов	48
	Статья 29. Порядок установки и эксплуатации временных строений и сооружений	49
	Статья 30. Порядок производства работ по прокладке, ремонту подземных инженерных сооружений	54
	Статья 31. Требования по использованию земель и к застройке в зоне памятников истории и культуры.	55
	Статья 32. Осуществление строительства, строительного контроля и надзора	55
	Статья 33. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов	57
	Статья 34. Порядок сноса самовольно построенных объектов капитального строительства и самовольно установленных временных строений и сооружений	59

<b>Глава 1.8.</b>	<b>Иные нормы регулирования землепользования и застройки</b>	<b>60</b>
	Статья 35. Действие правил по отношению к градостроительной документации	<b>60</b>
	Статья 36. Основание и право инициативы внесения дополнений и изменений в правила	<b>60</b>
	Статья 37. Внесение дополнений и изменений в правила	<b>61</b>
	Статья 38. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	<b>61</b>
	Статья 39. Ответственность за нарушения правил	<b>63</b>
<b>ЧАСТЬ II.</b>	<b>ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ</b>	<b>64</b>
<b>Глава 2.1.</b>	<b>Градостроительные регламенты</b>	<b>64</b>
	Статья 40. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Воргинского сельского поселения	<b>64</b>
	Статья 41. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	<b>73</b>
<b>Глава 2.2.</b>	<b>Установление режима использования земель в зонах ограничений и обременений</b>	<b>76</b>
	Статья 42. Характеристика зон ограничений и обременений	<b>76</b>
	Статья 43. установление видов разрешенного использования земель в границах зон ограничений и обременений	<b>77</b>
<b>Глава 2.3.</b>	<b>Установление правил благоустройства в зонах особой градостроительной ценности</b>	<b>83</b>
	Статья 44. Общие положения	<b>83</b>
	Статья 45. Благоустройство	<b>84</b>
	Статья 46. Уборка территории села	<b>87</b>
	Статья 47. Содержание транспорта, инженерных сооружений и коммуникаций, малых форм и временных сооружений для торговли	<b>91</b>
	Статья 48. Озеленение территорий	<b>92</b>
	Статья 49. Освещение территории населенного пункта	<b>93</b>
	Статья 50. Контроль за исполнением правил благоустройства и ответственность за их нарушение	<b>93</b>
	Статья 51. Организация работ по благоустройству территории села	<b>94</b>
<b>ЧАСТЬ III.</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b>	<b>95</b>

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

## Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

### Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки

В правилах землепользования и застройки Воргинского сельского поселения (далее - Правила) используются следующие основные понятия:

**акт приемки объекта** - оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, и иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;<sup>1[1]</sup>

**арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;<sup>2[2]</sup>

**береговая полоса** - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта, предназначенная для общего пользования;

**виды разрешенного использования недвижимости** - виды использования, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении требований, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

**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;<sup>3[3]</sup>

**высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;<sup>4[4]</sup>

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территории муниципального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;<sup>5[5]</sup>

**градостроительное зонирование** - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;<sup>6[6]</sup>

**градостроительная документация по планировке территории** - документация, разработанная в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительные планы земельных участков);<sup>7[7]</sup>

1[1] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятия по реализации ГК РФ.

2[2] ЗК РФ, ст.5

3[3] Водный кодекс РФ, ст. 65, п.1

4[4] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

5[5] ГК РФ, ст.1

6[6] ГК РФ, ст.1

7[7] ГК РФ, ст.41, п.1, п.5

**градостроительный план земельного участка** - документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;<sup>8[8]</sup>

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;<sup>9[9]</sup>

**документы территориального планирования** - документы территориального планирования по определению назначения территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учета интересов граждан и их объединений, муниципального образования;<sup>10[10]</sup>

**земельный участок как объект земельных отношений** - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами;<sup>11[11]</sup>

**застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;<sup>12[12]</sup>

**заказчик** - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;<sup>13[13]</sup>

**землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;<sup>14[14]</sup>

**землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;<sup>15[15]</sup>

**зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;<sup>16[16]</sup>

<sup>8[8]</sup> «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятия по реализации ГК РФ.

9[9] ГК РФ, ст.1

10[10] ГК РФ, ст.9, п.1

11[11] ЗК РФ, ст.6, п.2

12[12] ГК РФ, ст.1

13[13] Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятия по реализации ГК РФ.

14[14] ЗК РФ, ст.5

15[15] ЗК РФ, ст.5

16[16] ГК РФ, ст.1

**зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;<sup>17[17]</sup>

**зоны охраны объектов культурного наследия** - территории с особыми условиями использования, регулируемые законодательством об объектах культурного наследия, границы которых (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации. В состав зон охраны объектов культурного наследия входят: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зона охраняемого природного ландшафта;<sup>18[18]</sup>

**изменение недвижимости** - изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;<sup>19[19]</sup>

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселения;<sup>20[20]</sup>

**информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса систематизированный свод документированных сведений о развитии территории, застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;<sup>21[21]</sup>

**кадастровый и технический учет (инвентаризация) (далее также - учет) объекта недвижимости** - описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера;<sup>22[22]</sup>

**комиссия по землепользованию и застройке** - коллегиальный консультативный орган при главе исполнительного органа власти местного самоуправления, который наделяется правом подготовки рекомендации по результатам публичных слушаний;

**коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;<sup>23[23]</sup>

**красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);<sup>24[24]</sup>

17[17] ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п.2

18[18] ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п.1, п.3

19[19] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

20[20] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

21[21] ГК РФ, ст.56, п.1

22[22] ФЗ-№122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

23[23] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

24[24] ГК РФ, ст.1

**линии градостроительного регулирования** - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;<sup>25[25]</sup>

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) покрасным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;<sup>26[26]</sup>

**многоквартирный жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;<sup>27[27]</sup>

**межевание объектов землеустройства** - работы по установлению на местности границ муниципального образования, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местоположения. Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации;<sup>28[28]</sup>

**недвижимое имущество (недвижимость)**, права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоизмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы;<sup>29[29]</sup>

**объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;<sup>30[30]</sup>

**ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);<sup>31[31]</sup>

**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;<sup>32[32]</sup>

**организационный комитет** - коллегиальный орган, созданный в целях подготовки и проведения публичных слушаний, в состав которого входят отдельные должностные лица органов местного самоуправления, заинтересованные жители муниципального образования;<sup>33[33]</sup>

**правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;<sup>34[34]</sup>

25[25] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

26[26] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

27[27] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

28[28] ФЗ «О землеустройстве», ст.17

29[29] ФЗ-№122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

30[30] ГК РФ, ст.1

31[31] ФЗ-№122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

33[33] Положение «О публичных слушаниях в Воргинском сельском поселении»

34[34] ГК РФ, ст.1

**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;<sup>32[32]</sup>

**организационный комитет** - коллегиальный орган, созданный в целях подготовки и проведения публичных слушаний, в состав которого входят отдельные должностные лица органов местного самоуправления, заинтересованные жители муниципального образования;<sup>33[33]</sup>

**правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;<sup>34[34]</sup>

**подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;<sup>35[35]</sup>

**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;<sup>36[36]</sup>

**процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;<sup>37[37]</sup>

**публичный сервитут** - право ограниченного общественного пользования земельным участком. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основе документации по планировке территории и правил застройки и землепользования, 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;<sup>38[38]</sup>

**прибрежная защитная полоса** - территория, устанавливаемая в границе водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;<sup>39[39]</sup>

**публичные слушания** - форма реализации населением муниципального образования права на участие в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;<sup>40[40]</sup>

**разрешение на строительство** представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;<sup>41[41]</sup>

**разрешение на строительство** представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;<sup>41[41]</sup>

---

35[35] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

36[36] ГК РФ, ст.48, п.2

37[37] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

38[38] ЗК РФ, ст. 23, п.2

39[39] Водный кодекс РФ, ст.65, п.2

40[40] ГК РФ, ст.51, п.1

41[41] ГК РФ, ст.51, п.1

**разрешение на строительство** представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;<sup>41[41]</sup>

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;<sup>42[42]</sup>

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичнымисервитутами;<sup>43[43]</sup>

**реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;<sup>44[44]</sup>

**строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);<sup>45[45]</sup>

**собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;<sup>46[46]</sup>

**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 как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;<sup>47[47]</sup>

**территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;<sup>48[48]</sup>

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);<sup>49[49]</sup>

**технические регламенты** - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);<sup>50[50]</sup>

**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;<sup>51[51]</sup>

**участник публичных слушаний** - заинтересованный житель муниципального образования, должностное лицо органа местного самоуправления, председатель общественного объединения, действующего на территории муниципального образования;<sup>49[49]</sup>

**функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;<sup>49[49]</sup>

---

42[42] ГК РФ, ст.55, п.1

43[43] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

44[44] ГК РФ, ст.1

45[45] ЗК РФ, ст.5

46[46] ФЗ №122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст.1

47[47] ГК РФ, ст.1

48[48] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

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

1. Настоящие Правила, в соответствии с законодательством Российской Федерации – Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, входят в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании – делении всей территории в границах черты 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:

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территории муниципального образования;
- обеспечения прав граждан и законных интересов физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц в отношении:

- градостроительного зонирования территории населенного пункта и установления градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- разделения (межевания) территории на земельные участки;
- предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;
- подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- согласования проектной документации;
- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- предоставления разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;
- контроля за градостроительной деятельностью в порядке, установленном законодательством;
- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;
- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами 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 органов местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

5. Настоящие Правила содержат четыре неотъемлемые части:

- часть 1 – «Регулирование землепользования и застройки»;

- часть 2 – «Характеристики территориальных зон по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков»;
- часть 3 – «Перечень, изложение и извлечения из нормативных правовых актов»;
- часть 4 – «Карты (схемы) градостроительного зонирования».

Часть 1 настоящих Правил - Регулирование землепользования и застройки, представлена в форме текста процедурных норм, регламентирующих:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления в части подготовки условий для создания системы регулирования землепользования и застройки на основе правового зонирования территории и осуществления этого регулирования;
- полномочия и порядок деятельности физических и юридических лиц по использованию и строительному изменению объектов недвижимости;
- порядок осуществления контроля за использованием земельных участков и производством строительных изменений объектов недвижимости;
- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений;
- ответственность должностных лиц и граждан за нарушение настоящих Правил.

Часть 2 настоящих Правил - Характеристики территориальных зон по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков содержит описание указанных характеристик и параметров применительно к зонам, выделенным на:

- карте градостроительного зонирования территории Воргинского сельского поселения;
- карте ограничений по экологическим и иным требованиям.

В случаях, когда земельные участки, иные объекты недвижимости расположены в двух или более территориальных зонах, выделенных в указанных картографических материалах, виды и параметры разрешенного использования и строительного изменения этих участков и объектов устанавливаются с учетом всех установленных ограничений или тех из них, которые предъявляют наиболее жесткие требования.

Часть 3 содержит нормативные правовые акты и (или) извлечения из них, на которые имеются ссылки в настоящих Правилах.

Часть 4 настоящих Правил – карты (схемы) градостроительного зонирования.

### **Статья 3. Территориальные зоны**

1. Виды и состав территориальных (градостроительных) зон определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации. Территориальные зоны разрабатываются для следующих категорий земель в соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ: земли поселений, земли промышленности, транспорта, связи, земли сельскохозяйственного назначения, кроме земель сельскохозяйственных угодий, земли лечебных местностей и курортов земель особо охраняемых территорий.

На картах выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования. Зоны на указанной карте перекрывают всю территорию земель поселений. Границы зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из зон, выделенных на карте зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) зонах, выделенных на карте зонирования. Границы зон на карте зонирования устанавливаются по:

- центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам населенного пункта;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

2. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в двух или более зонах, выделенных на нескольких, перечисленных выше картах, применяются все градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам по каждой карте.

3. Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько основных видов разрешенного использования недвижимости.

В пределах зон, выделенных по основным видам разрешенного использования недвижимости, устанавливаются несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного использования недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости. Дополнительное зонирование осуществляется в составе документации о планировке территории населенного пункта и утверждается в установленном порядке.

4. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельного участка и (или) иной недвижимости, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять основной вид/виды использования недвижимости, разрешенные в следующем порядке.

В случаях нового строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений и сооружений необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 25 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в законе Смоленской области «О градостроительной деятельности в Смоленской области»).

В случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не связано с новым строительством, реконструкцией зданий, строений и сооружений, благоустройством территории, собственник, пользователь, владелец, арендатор земельного участка и (или) собственник здания, строений и сооружений направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в отдел архитектуры администрации муниципального образования, который после соответствующей проверки согласовывает это изменение и сообщает о факте изменения в отдел имущественных отношений администрации муниципального образования. Собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы государственного технического учета недвижимости и документы о государственной регистрации прав на недвижимость.

В случаях перевода жилых помещений в нежилые или нежилых помещений в жилые необходимо специальное решение органа местного самоуправления, предоставляемое в соответствии с ст. 22 и 23 настоящих Правил.

В случае если собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного вида разрешенного использования на условно разрешенный вид использования, то применяются процедуры, изложенные в статье 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (зон), расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых применяются вспомогательные виды разрешенного использования.

#### **Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение**

Решения по застройке и землепользованию принимаются в соответствии с генеральным планом развития поселения или населенного пункта, иной документацией территориального планирования и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

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

3. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

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

4) видов территориальных зон;

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

### **Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. 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 обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий в соответствии с установленным органом местного самоуправления порядком;
- предоставления Правил в библиотеку населенного пункта;
- помещения Правил в сети Интернет;
- предоставления правил административным центрам поселений;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в отделы архитектуры и имущественных отношений администрации;
- предоставления структурным подразделениям администрации, 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 (кварталам, микрорайонам).

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке статьи 12 настоящих Правил.

### **Глава 1.2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил**

#### **Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты муниципального образования по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют вид/виды использования, которые не установлены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 44 настоящих Правил);
- 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 в градостроительных регламентах статьей 44 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

4. Постановлением органа местного самоуправления может быть придан статус несоответствия:

- производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов (согласно карте

зонирования, статья 43) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;

- объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций.

### **Статья 7. Использование объектов недвижимости, несоответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 6, 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 органа местного самоуправления 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, 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.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

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.

Если несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости (земельного участка, здания или сооружения) прерывается на 18 месяцев подряд, то он не может быть возобновлен по прошествии указанного срока. В этом случае владелец объекта недвижимости обязан обеспечить его использование в соответствии с настоящими Правилами.

3. Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в пунктах 3 и 4 статьи 6 настоящих Правил, фиксируется в документах учета недвижимого имущества, а также регистрации прав на недвижимость.

### **Глава 1.3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.**

#### **Статья 8. Лица, осуществляющие землепользование и застройку**

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

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию муниципального образования с заявкой о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней градостроительную деятельность.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи и другие действия могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.;

- разделение (межевание) территории сложившейся застройки на земельные участки;

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

3. Лица, осуществляющие в населенном пункте землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

#### **Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) создается в целях разработки Правил землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, а также для решения следующих задач:

- рассмотрение заявлений юридических и физических лиц о предварительном согласовании и предоставлении земельных участков для строительства и размещения различных объектов, зданий, сооружений на территории муниципального образования;

- назначение торгов о предоставлении земельных участков в собственность, аренду или продаже права собственности, аренды для строительства;

- определение правового статуса земельного участка в соответствии с законодательством;

- рассмотрение условий проведения конкурсов и торгов по продаже прав собственности, аренды земельного участка в случае его предоставления по конкурсу или продаже в соответствии с законодательством;

- рассмотрение актов выбора земельных участков;

- рассмотрение предложений о назначении сервитутов и обременений на конкретные земельные участки в соответствии с законодательством;

- установление границ землепользований;
- определение способа информирования граждан о предварительном согласовании земельного участка, о необходимости проведения работы по выявлению учета мнения граждан, определение территории, на которой должно быть проведено согласование или изучение учета общественного мнения населения;
- рассмотрение и утверждение результатов инвентаризации земель;
- установление требований возмещения убытков и иных затрат на снос объектов недвижимости, переселения жителей, переноса сооружений и инженерных коммуникаций, строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, соблюдения сроков строительства, благоустройства территорий;
- рассмотрение спорных вопросов между пользователями земельными участками в соответствии с законодательством.

2. Председатель, секретарь, персональный и количественный состав комиссии утверждается органом местного самоуправления.

3. В состав комиссии могут быть включены представители:

- органа архитектуры и градостроительства;
- *территориального органа Федерального агентства кадастра объектов недвижимости;*
- юридического отдела;
- *территориальной службы государственного санитарно-эпидемиологического надзора;*
- *территориального органа по охране окружающей среды;*
- *государственной противопожарной службы.*

В состав комиссии могут быть также включены представители других территориальных служб и организаций.

4. Основными задачами комиссии являются:

- подготовка проекта правил землепользования и застройки;
- рассмотрение предложений юридических и физических лиц по проекту правил;
- организация и рассмотрение результатов публичных слушаний по проекту правил;
- рассмотрение предложений об изменении утвержденных правил;
- рассмотрение предложений о предоставлении условно разрешенного вида использования земельных участков или объектов капитального строительства.

5. Комиссия вправе:

- привлекать к своей работе специалистов организаций и учреждений, находящихся на территории муниципального образования;
- запрашивать и получать сведения, справки от всех расположенных на территории поселения предприятий, организаций и учреждений по вопросам, касающимся компетенции комиссии.

6. Заседания комиссии проходят с периодичностью, устанавливаемой на первом заседании комиссии.

7. Сбор членов комиссии осуществляет секретарь комиссии. Заседание комиссии считается правомочным при присутствии на нем не менее двух третей членов комиссии.

8. На заседания комиссии могут быть приглашены физические лица и представители юридических лиц при рассмотрении их обращений и предложений.

9. Решение комиссии считается принятым, если за него проголосовало более половины от ее общего состава. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

10. При рассмотрении представленных документов комиссия принимает решение, которое оформляется в виде протокола. Оформленное решение комиссии подписывает председатель комиссии.

11. На заседания Комиссии (в том числе проводимых в форме публичных слушаний) в обязательном порядке приглашаются главы администраций тех территорий, где

расположены объекты недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации и решения. Указанные представители обладают правом голоса наравне с членами Комиссии.

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

13. По решению представительного органа местного самоуправления в состав Комиссии включается 2 депутата.

14. В состав Комиссии могут быть включены представители общественных и иных организаций, представляющих интересы групп граждан.

### **Статья 10. Структурные подразделения администрации, уполномоченные регулировать и контролировать застройку и землепользование**

1. *Отдел архитектуры и градостроительства (далее – отдел архитектуры)* является подразделением администрации муниципального образования, выполняющим функции по вопросам регулирования градостроительной деятельности на территории муниципального образования, осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением, утверждаемым главой администрации.

В обязанности отдела архитектуры в части реализации и применения настоящих Правил входит:

- подготовка для главы администрации и *представительного органа местного самоуправления (наименование органа – Районное собрание, Городская Дума и т.д.)* регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них дополнений и изменений;
- подготовка документов территориального планирования, местных нормативов градостроительного проектирования поселений, проекта Правил землепользования и застройки поселений;
- участие в организации торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков, а также права аренды земельных участков;
- согласование документации по планировке территорий поселений, землеустроительной документации, планов земельных участков;
- подготовка решений по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства;
- подготовка разрешений на строительство и ввода объектов в эксплуатацию;
- участие в согласовании градостроительной и проектной документации на соответствие настоящим Правилам и другим нормативным документам, подготовка разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию;
- предоставление по запросу Комиссии заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;
- организация и ведение системы информационного обеспечения градостроительной деятельности;
- ведение карты территориального зонирования и внесение в нее утвержденных дополнений и изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации территориального планирования;
- проведение проверок строящихся, реконструируемых объектов (независимо от форм собственности и источников финансирования) на соблюдение технологии выполнения строительно-монтажных работ, соответствие строительства утвержденной проектной документации и на соблюдение организационно-правового порядка градостроительной деятельности;

- осуществление иных функций в соответствии с законодательством.

2. *Отдел имущественных отношений* (наименование отдела по структуре органа местного самоуправления) осуществляет свою деятельность на основании земельного законодательства Российской Федерации, нормативных правовых актов муниципального образования, включая настоящие Правила и Положения, утвержденные главой органа местного самоуправления.

По вопросам реализации и применения настоящих Правил отдел имущественных отношений:

- по запросу Комиссии по застройке и землепользованию представляет ей заключения относительно специальных согласований, иных вопросов;

- участвует в разработке и осуществлении земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений о дополнении и изменении Правил;

- участвует в организации торгов (аукционов), конкурсов по продаже земельных участков, а также права аренды земельных участков, участвует в проведении переговоров с заявителями о предоставлении земельных участков на правах собственности, аренды;

- согласовывает решения о предоставлении и изъятии земельных участков;

- осуществляет муниципальный контроль за использованием и охраной земель;

- осуществляет иные функции в соответствии с законодательством.

3. По вопросам реализации и применения настоящих Правил иные органы:

- по запросу Комиссии представляют ей заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

#### **Глава 1.4. Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности**

##### **Статья 11. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности**

1. Граждане, постоянно проживающие на территории муниципального образования или являющиеся владельцами объектов недвижимости, расположенной на его территории, осуществляют свои права, в том числе относящиеся к подготовке и принятию решений о градостроительной деятельности, лично или через своих полномочных представителей.

2. На уровне муниципального образования, населенного пункта, микрорайона права и законные интересы жителей в части подготовки и принятия решений по вопросам использования недвижимости защищают:

- депутаты (*городской Думы, Районного Собрания и т.д.*);

- администрации городских и сельских поселений;

- старосты сельских населенных пунктов;

- органы территориального общественного самоуправления;

- общественные организации граждан.

3. Необходимость согласования частных интересов граждан, муниципальных и общественных интересов возникает при инициации, разработке градостроительных проектов и планируемых изменений условий использования недвижимости. Целью процесса согласования является выявление общих социально значимых приоритетов и обеспечение механизмов их последующей реализации.

4. Инициаторами процесса согласования могут выступать:

- граждане по месту жительства посредством подачи в администрации петиционных листов за подписью не менее 100 граждан, достигших 18-летнего возраста и проживающих в границах территории одного населенного пункта;

- органы территориального общественного самоуправления;

- инвестор или заказчик строительства, реализующий конкретный градостроительный проект;

- глава администрации городского или сельского поселения;

- депутаты;

- глава администрации муниципального района.

5. Петиционные листы, предложения от граждан, инициативы инвесторов или заказчиков строительства, решения органов территориального общественного самоуправления направляются на рассмотрение в Комиссию.

6. Выявление и учет мнения населения поселения должны быть обязательными в следующих случаях:

- при проектировании размещения и строительства промышленных предприятий, имеющих градообразующую роль и вредные влияния на окружающую среду;

- при проектировании строительства крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры поселения (котельные, дороги, мосты, газопроводы и т.д.);

- при проектировании строительства крупных объектов социально-культурного назначения.

7. Выявление и учет мнения граждан, проживающих в микрорайонах и кварталах, производятся в следующих случаях:

- проектирование строительства любого капитального объекта недвижимости, который предполагается разместить в этом квартале или микрорайоне;

- проектирование размещения и строительства промышленного объекта или другого объекта, имеющего санитарно-защитную зону, которая будет воздействовать на данный квартал или микрорайон.

Мнения граждан по указанным объектам выявляются с помощью:

- проведения конференций жителей микрорайона или квартала;

- проведения схода жителей;

- проведения опроса жителей;

- получения решения органа территориального общественного самоуправления;

- проведения публичных слушаний и организации выставок проектной документации.

8. Согласование проектирования строительства объектов недвижимости с гражданами.

8.1. Обязательному согласованию с гражданами подлежат следующие градостроительные решения, затрагивающие интересы граждан:

8.1.1. размещение гаражей, сараев и т.п. внутри дворовых территорий многоквартирных домов;

8.1.2. размещение павильонов, палаток, киосков, мини-рынков, автостоянок в дворовых территориях жилых кварталов и на участках, непосредственно прилегающих к ним;

8.1.3. проектирование строительства лоджий, балконов, гаражей, подвалов, погребов и подобных объектов вблизи мест проживания других граждан.

9. Выявление и учет мнения граждан организуют структурные подразделения администрации муниципального образования по инициативе заказчиков строительства и размещения объектов.

Выявление мнения граждан проводится на основании поданных предложений после опубликования информации о месте предполагаемого размещения объекта, его характеристики, заказчика строительства.

Форму согласования, границы территории проведения опроса и т.д. определяет Комиссия при рассмотрении первичной заявки заказчика.

10. Основными методами выявления интересов жителей являются:

- проведение схода с участием не менее 50% жителей микрорайона (квартала, сельского поселения, улицы, дома и т.д.) с принятием решений по вопросам простым большинством голосов;

- проведение конференции жителей при участии большинства делегатов от соответствующей территории с принятием решений простым большинством голосов от числа присутствующих;

- получение решения органа территориального общественного самоуправления;
- проведение опроса граждан;
- организация публичных слушаний;
- иные методы в соответствии с законодательством.

11. Предложения и замечания граждан, депутатские запросы подаются в письменном виде в администрацию муниципального образования и могут учитываться ими при подготовке проекта постановления на производство проектно-исследовательских работ, разработке архитектурно- планировочных заданий и рабочей проектной документации.

В случае отклонения предложений и замечаний администрация муниципального образования ставит в известность заинтересованные общественные или иные организации, отдельных граждан о принятом решении с обоснованием причин отказа в месячный срок со дня принятия решения.

12. После подведения итогов согласования или выявления мнения населения Комиссия рассматривает их результаты и дает поручение службам администрации о подготовке проекта постановления для рассмотрения его главой администрации для принятия окончательного решения.

## **Статья 12. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности**

1. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности, в том числе о возможном или предстоящем предоставлении (изъятии) земельного участка для строительства, осуществляет администрация муниципального образования путем:

- а) публикации информации в средствах массовой информации (теле- и радиосообщения, публикации в периодической печати);
- б) организации экспозиций иллюстративных материалов документации территориального планирования и документов по планировке территории;
- в) проведения публичных слушаний.

2. Принятие решения о форме информирования и информирование населения о градостроительной деятельности на территории муниципального образования осуществляется администрацией.

3. Материалы для информирования готовит *отдел архитектуры* на основании представленных заказчиком обоснований инвестиций. Заказчики и другие заинтересованные лица обязаны по запросу органов местного самоуправления своевременно предоставлять им полную и достоверную информацию о проектируемых объектах, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. Публикация информации осуществляется в средствах массовой информации муниципального образования: (*перечень*). Финансирование публикаций в иных средствах массовой информации осуществляется за счет средств, предусмотренных в соответствующих бюджетах.

5. Экспозицию документации организует *отдел архитектуры* на основе представленных заказчиками строительства иллюстративных материалов.

6. Предложения о границах территорий информирования населения готовятся *отделом архитектуры* на основании решения Комиссии с учетом:

- возможного влияния намеченных к строительству объектов на среду жизнедеятельности и затрагиваемых в связи с этим интересов и прав жителей;
- границ административных районов, городских и сельских населенных пунктов;
- других обоснованных факторов.

*Отдел архитектуры* на основании представленных материалов принимает решение о границах территорий информирования населения по конкретному объекту градостроительной деятельности.

7. Информирование населения осуществляется не позднее, чем за два месяца до принятия решения об использовании земельного участка и оформления разрешения на строительство.

### **Статья 13. Публичные слушания**

1. Публичные слушания проводятся с целью:

- соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, оказавшихся в непосредственном соприкосновении со строительными площадками, а также владельцам сопряженных объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается условный вид разрешенного использования и установление границ земельных участков;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией населенного пункта решений по градостроительной деятельности.

2. Публичные слушания проводятся в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

2.1. проект генерального плана поселения, проект генерального плана населенного пункта или внесение изменений в данные проекты;

2.2. согласование документации по планировке территории, в том числе проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки, а также согласование градостроительных планов земельных участков с владельцами, пользователями сопряженных объектов недвижимости;

2.3. предоставление условно разрешенных видов использования объектов недвижимости;

2.4. изменение градостроительных регламентов территориальных зон (изменения в зонировании), внесение иных изменений и дополнений в настоящие Правила.

3. Публичные слушания организуются и проводятся подразделениями администрации (далее – Организатор) по решению Комиссии при рассмотрении заявок физических и юридических лиц на размещение и строительство различных объектов недвижимости, затрагивающих интересы жителей определенной территории.

4. Публичные слушания проводятся на стадии проектирования или согласования градостроительной документации до ее утверждения должностными лицами администрации. Публичные слушания проводятся в виде:

собрания представителей администрации, граждан или их представителей, общественных организаций, юридических и физических лиц – правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, заказчиков строительства объектов капитального строительства на территории муниципального образования в случае рассмотрения вопроса, указанного в пункте 2.1. настоящей статьи;

собрания (схода) граждан в случаях рассмотрения вопросов, отмеченных в пунктах 2.2.-2.4. настоящей статьи.

5. Организатор публичных слушаний готовит и публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях путем:

- публикаций в средствах массовой информации,

- выступлений по радио и телевидению,

- вывешивания объявлений в зданиях администрации муниципального образования, а также на специально отведенных местах в районе предполагаемого размещения объектов.

Оповещение должно содержать информацию о характере обсуждаемого вопроса, дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией (типе планируемого строительства, месте расположения земельного участка, целевом использовании объекта и т.д.).

6. В процессе слушаний организатором ведется протокол. Итоги слушаний и принятое в их ходе решение администрации муниципального образования публикуется в средствах массовой информации.

#### **Статья 14. Порядок организации собраний и сходов граждан**

1. В работе собраний (сходов) граждан принимают участие жители, достигшие 18-летнего возраста, постоянно проживающие на территории или являющиеся владельцами недвижимости, расположенной на данной территории, независимо от места проживания.

2. Собrania (сходы) граждан созываются главой администрации, органом территориального общественного самоуправления по собственной инициативе или по инициативе граждан по мере необходимости.

В отдельных случаях, когда созыв собрания (схода) граждан затруднен, могут проводиться собрания (сходы) представителей от населения соответствующих территорий.

3. Норма представительства устанавливается тем органом или должностным лицом, которое принимает решение о созыве собрания (схода) граждан.

4. В пределах установленных норм представители на собрание (сход) граждан избираются соответственно на собраниях жителей микрорайонов, кварталов, улиц, домов и т.д.

5. Подготовку и проведение собраний (сходов) граждан обеспечивает администрация муниципального образования, либо орган территориального общественного самоуправления.

6. О времени и месте проведения собрания (схода) граждан и вопросах, которые выносятся на обсуждение, население оповещается доступными способами не менее чем за семь дней до его проведения.

7. Собрание (сход) граждан правомочно, если на нем присутствует более половины от числа граждан, имеющих право участвовать на собрании (сходе) граждан.

Собрание (сход) представителей от населения соответствующих территорий правомочно, если в его работе принимают участие не менее 2/3 представителей, избранных на собраниях жителей микрорайонов, кварталов, улиц, домов и т.п.

8. Собрание (сход) граждан открывается руководителем администрации муниципального образования, руководителем органа территориального общественного самоуправления, уполномоченными ими лицами или полномочными представителями граждан.

9. На собрании (сходе) граждан ведется регистрация присутствующих, протокол, в котором указываются дата и место проведения собрания (схода), общее число граждан, проживающих на соответствующей территории и имеющих право участвовать в собрании (сходе), или общее число представителей, количество присутствующих, фамилия, имя, отчество председателя и секретаря собрания (схода), повестка дня, содержание выступлений и принятые решения.

10. Протокол подписывается председателем и секретарем собрания (схода) граждан и передается в соответствующую администрацию муниципального образования или орган территориального общественного самоуправления.

11. Решения, принятые собранием (сходом) граждан, могут быть отменены самим собранием (сходом) граждан.

Изменения и дополнения в принятые решения могут вноситься исключительно собранием (сходом) граждан, принявшим данное решение.

12. О выполнении решений собраний (сходов) граждан глава администрации муниципального образования, органы территориального общественного самоуправления,

информируют население соответствующей территории в месячный срок после проведения собрания (схода).

### **Статья 15. Порядок проведения опросов граждан**

1. Опросы граждан проводятся в целях изучения мнения населения об изменении целевого назначения конкретных земельных участков, о возможности строительства или размещения капитальных и временных объектов, а также в целях согласования решений о градостроительной деятельности, затрагивающих интересы жителей какой-либо территории.

2. Опросы граждан для изучения мнения всего населения поселения организуются путем публикаций в средствах массовой информации, в которых сообщаются:

- объект градостроительного решения и его предполагаемое месторасположение;
- телефоны и адреса, по которым можно дать предложения; срок проведения опроса.

3. Опросы по решениям о градостроительной деятельности организует и проводит администрация муниципального образования.

4. Решение о проведении опроса, границы территории, на которой должен быть проведен опрос, сроки проведения опроса устанавливает Комиссия при рассмотрении письменных обращений (заявок) физических и юридических лиц.

5. Опросы граждан в целях согласования размещения объектов, указанных в п.8 статьи 12 Правил, проводятся путем сбора подписи жителей, постоянно проживающих на указанной территории, являющихся ответственными квартиросъемщиками или собственниками квартир, домов и достигшие 18-летнего возраста, на опросных листах произвольной формы, в которых должны быть:

- предмет опроса;
- адрес, № квартиры и дома гражданина; фамилия, имя, отчество;
- согласие или несогласие гражданина с поставленным вопросом;
- подпись и дата.

При опросе частных домовладений подписи должны быть всех совладельцев дома согласно техпаспорту бюро технической инвентаризации.

Опросные листы должны быть заверены домоуправлением, ЖКО, ЖЭУ, правлением кооператива, товарищества или другой организации, на балансе или в собственности которых находится дом. Опрос в частных домах заверяется уличкомами, старостами сельских населенных пунктов или администрациями муниципальных образований.

6. Первые экземпляры опросных листов передаются для рассмотрения в администрацию муниципального образования для дальнейшего рассмотрения заявки заказчика по размещению или строительству объекта на Комиссии.

## **Глава 1.5. Условия и общие принципы организации процесса формирования и предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

Настоящая глава в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» определяет условия и общие принципы организации процесса формирования земельных участков как объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности и подготавливаемых для вовлечения их в оборот, а также основы порядка предоставления администрацией муниципального образования сформированных для строительства земельных участков физическим и юридическим лицам на правах аренды или собственности.

### **Статья 16. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства**

1. Предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства могут только земельные участки из состава земель, которые согласно законодательству не изъяты из оборота, из земель следующих категорий: земли поселений, земли сельскохозяйственного назначения, кроме земель входящих в состав сельскохозяйственных угодий, земель промышленности, транспорта, связи и др. Строительство любых объектов капитального строительства на землях сельскохозяйственных угодий *категорически запрещено*.

2. В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования мест размещения объектов и с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 30<sup>1</sup> Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без предварительного согласования мест размещения объектов.

3. В соответствии с пунктом 11 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, после вступления в силу настоящих Правил и при наличии градостроительной документации о застройке населенного пункта предварительное согласование мест размещения объектов не проводится.

В населенном пункте временно, до разработки градостроительной документации, сохраняется порядок предоставления земельных участков с предварительным согласованием мест размещения объектов, за исключением объектов жилищного строительства.

4. В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), порядок проведения которых определен статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

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.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды этих земельных участков определяются статьями 38, 38<sup>1</sup> и 38<sup>2</sup> Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в порядке, установленном п. 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

6. Решение о развитии застроенной территории принимается в соответствии со ст. 46.1, а предоставление земельного участка для строительства, в отношении которого принято решение о развитии осуществляется в соответствии со ст. 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса РФ.

7. Решение администрации муниципального образования о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

1) Заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность.

2) Заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

8. Решение администрации муниципального образования (либо выписка из него) о предоставлении либо об отказе в предоставлении земельного участка выдается заявителям в семидневный срок со дня его принятия.

### **Статья 17. Принципы организации подготовительных работ по формированию земельных участков для их последующего предоставления физическим и юридическим лицам для строительства**

1. Земельные участки являются сформированными и подготовленными для передачи физическим и юридическим лицам для строительства, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов, и участков застроенной территории, в отношении которой принимается решение об ее развитии), и для них установлены:

- необходимые ограничения на использование и застройку (градостроительные регламенты);

- границы;

- технические условия подключения объектов предстоящего строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

2. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости могут проводиться по инициативе и за счет средств:

- бюджета муниципального образования;

- государственных бюджетов;

- физических и юридических лиц.

3. В зависимости от конкретных условий используются три способа организации подготовительных работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости:

1) В случаях застроенных и незастроенных территорий, когда имеются свободные от прав третьих лиц земельные участки, подготовка проектов застройки, межевания с планами сформированных земельных участков, выставляемых на торги.

2) В случаях застроенных территорий, когда отсутствуют свободные от прав третьих лиц земельные участки, проведение конкурсов среди инвесторов, застройщиков на приобретение ими права реконструкции застроенных территорий с последующим предоставлением прав аренды или собственности на сформированные земельные участки, освобожденные от прав третьих лиц.

3) В случаях застроенных территорий, когда принято решение о развитии застроенной территории, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, освобождение земельных участков от прав третьих лиц на основании подписанного договора о развитии территории в установленном

законодательством порядке, проведение торгов (конкурсов) на сформированные земельные участки с учетом проведенных муниципальным образованием затрат.

4. Подготовительные работы по формированию земельных участков в случаях застроенных и незастроенных территорий, когда имеются свободные от прав третьих лиц земельные участки, проводятся в следующей последовательности:

1) В случаях, когда инициатором формирования и предоставления земельных участков является администрация населенного пункта, подготовительные работы проводятся по заданию *отдела архитектуры* или уполномоченного по градостроительству органа или по его заданию физическими или юридическими лицами на договорных условиях.

2) В случаях, когда инициатором формирования и предоставления земельных участков являются физические, юридические лица, подготовительные работы проводятся по заданию уполномоченного органа по градостроительству администрации муниципального образования, физическими и юридическими лицами на основании договоров подряда с указанными физическими, юридическими лицами.

Результатом подготовительных работ являются:

- документация по планировке территории – проект планировки территории, проекты межевания;

- градостроительные планы земельных участков;

- технические условия на подключение сформированных участков к сетям инженерно-технического обеспечения.

Документация в установленном порядке предоставляется на согласования, государственную и экологическую экспертизу, публичные слушания и утверждается уполномоченным органом местного самоуправления.

Градостроительные планы земельных участков в установленном порядке удостоверяются и учитываются в системе государственного кадастрового учета земельных участков.

Градостроительные планы земельных участков прилагаются к проектам договоров купли-продажи или договоров аренды земельных участков. Указанные договоры включаются в состав документации, предоставляемой участникам торгов.

Градостроительный план земельного участка подготавливается в соответствии с формой, утвержденной Правительством Российской Федерации.

Градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для разработки, согласования и утверждения проектной документации на строительство объектов, а также для последующего предоставления разрешения на строительство.

Собственники или арендаторы земельных участков вправе принимать приемлемые для них планировочные, архитектурные, конструктивные и иные решения в отношении проектируемых объектов при условии, что эти решения не выходят за пределы установленных градостроительных регламентов, ограничений, налагаемых сервитутами, и соответствуют законодательству, действующим нормам и правилам.

5. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости, а также последующие работы на застроенных территориях проводятся в следующей последовательности:

1) Подготовка и проведение администрацией муниципального образования конкурса среди инвесторов, застройщиков с целью выбора наилучшего предложения (градостроительной концепции и бизнес-плана) по реконструкции застроенной территории и заключение с победителем инвестиционного соглашения на осуществление реконструкции.

2) Выполнение условий и обязательств договора о развитии территории в части освобождения территории от прав третьих лиц, формирование земельных участков как объектов недвижимости и передача прав на них инвестору (инвесторам), а именно:

- разработка проектной документации, ее согласование, проведение экспертизы, публичных слушаний по обсуждению проекта планировки, или проекта межевания, или проекта застройки и ее утверждение;

- освобождение реконструируемой территории от прав третьих лиц в порядке гражданского оборота в установленном законодательством порядке;

- проведение работ по межеванию освобожденной от прав третьих лиц территории (в соответствии с утвержденной градостроительной документацией), подготовка планов земельных участков и проведение государственного кадастрового учета вновь сформированных земельных участков, освобожденных от прав третьих лиц;

- продажа администрацией муниципального образования инвестору (инвесторам) прав собственности или аренды на вновь сформированные земельные участки, освобожденные от прав третьих лиц, регистрация указанных прав.

3) Выполнение инвестором условий и обязательств договора о развитии территории в части застройки (реконструкции) территории, освобожденной от прав третьих лиц, и реализации построенных (реконструированных) объектов:

- подготовка проектной документации на строительство объектов на вновь сформированных земельных участках;

- подготовка технических условий на подключение проектируемых объектов к сетям инженерно-технического обеспечения; согласование, проведение экспертизы проектной документации, получение разрешений на строительство;

- осуществление строительства (включая строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), приемка построенных объектов в эксплуатацию, учет и регистрация прав собственности инвесторов на построенные объекты.

## **Статья 18. Аренда земельных участков**

1. В аренду могут предоставляться незастроенные (свободные) земельные участки, не обремененные правами иных пользователей (арендаторов) или владельцев, обладающих документами установленного образца на право пользования, аренды или владения этими участками или их частями, а также застроенные территории в соответствии с заключенным договором о развитии застроенной территории.

2. Земельные участки, аренда которых регулируется исключительно настоящей статьей:

2.1. Участки, расположенные на землях, определенных законодательством Российской Федерации, как не подлежащие передаче в собственность:

- земли общего пользования (площади, улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, бульвары, водоемы, пляжи);

- земли памятников природы, национальных и дендрологических парков;

- земли оздоровительного и историко-культурного назначения;

- земли, предоставленные для использования и охраны недр;

- земли, зараженные опасными веществами и подверженные биогенному заражению.

2.2. Участки, на территории которых расположены объекты, подлежащие функциональному перепрофилированию или выносу в другие районы поселения в соответствии с утвержденным генеральным планом, проектом детальной планировки или схемой застройки.

2.3. Участки в пределах санитарно-защитной зоны предприятия с расположенными на них: жилыми зданиями, детскими дошкольными учреждениями, общеобразовательными школами, учреждениями здравоохранения, спортивными сооружениями, садоводческими товариществами, огородами.

2.4. Участки на территории санитарно-защитных и охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, в пределах которых расположены здания и сооружения в нарушение действующих Строительных Норм и Правил (СНиП) и Санитарных Норм и Правил (СанНиП).

2.5. Участки, предоставляемые в аренду в следующих целях:

- установка временного строения или сооружения;
- огородничество;
- производство топографо-геодезических и проектных работ;
- производство земляных работ, связанных с прокладкой и реконструкцией подземно-надземных сооружений;
- на период строительства зданий, строений, сооружений (дорог, коммуникаций);
- проведение благоустройства и озеленения территорий;
- организация платных автостоянок, размещение мини-рынков, аттракционов для досуга населения и др.

В аренду также оформляются земельные участки в следующих случаях:

- когда арендуются помещения у собственников или владельцев зданий и сооружений, пользующихся льготами по оплате земельного налога на основании действующего законодательства;
- в случаях, предусмотренных п.3 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, когда здание расположено на неделимом земельном участке;
- когда земельные участки используются двумя и более юридическими и физическими лицами, раздел которых в натуре не представляется возможным без ущемления интересов смежных землепользователей.

Незастроенные (свободные) участки земли предоставляются для проектирования и строительства зданий, строений, сооружений, для размещения предприятий, складов, баз и других производственных объектов предпринимательской деятельности на торгах (конкурсной основе), или без проведения торгов при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется одна заявка, за исключением строительства государственных и муниципальных объектов, осуществляемого за счет бюджетных средств.

3. Арендодателем земельных участков является администрация муниципального образования.

4. Земельные участки сдаются в аренду по целевому назначению согласно функциональной схеме зонирования территории, которое оговаривается в распоряжении администрации и в договоре аренды.

5. Изъятые из оборота земли не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Участок для предпринимательской деятельности предоставляется только в краткосрочную аренду физическому лицу при предъявлении копии свидетельства о предпринимательской деятельности и в случаях, предусмотренных законодательством, копии лицензий на право занятия конкретными видами деятельности. Изменение правового статуса земельного участка или предоставление в долгосрочную аренду решается лишь при предъявлении документов, подтверждающих наличие объектов недвижимости на участке и соответствие их целевому назначению по утвержденной градостроительной документации.

6. Аренда земельных участков предоставляется юридическим и физическим лицам по их письменному обращению на имя главы администрации муниципального образования.

Форма обращения юридических лиц - деловое письмо на бланке предприятия, организации или учреждения за подписью руководителя и заверенное печатью при отсутствии бланка. В письме указываются:

- наименование юридического лица, почтовый адрес, контактный телефон (факс), расчетный счет, должность, фамилия, имя, отчество руководителя;
- предполагаемое месторасположение, размеры участка и предполагаемый срок аренды;
- цель использования земельного участка;

К письму должны быть приложены:

- копия Устава или другого документа, подтверждающего права юридического лица;
- копии лицензий и других документов в случае, если использование участка и вид производственной деятельности по законодательству должны быть лицензированы;
- копии документов, подтверждающих права собственности (полного хозяйственного ведения или оперативного управления), на здания и сооружения, расположенные на участке;
- кадастровая карта (план) земельного участка.

Кроме того, при оформлении договора аренды для размещения временных строений для торговли и бытового обслуживания необходимо представить паспорт оформления сооружения (технический паспорт или проект) и паспорт благоустройства участка или проект благоустройства.

Форма обращения физических лиц - заявление, в котором указываются:

- фамилия, имя, отчество физического лица, его почтовый адрес, контактный телефон;
- паспортные данные;
- кадастровая карта (план) земельного участка;
- месторасположение, размеры участка и предполагаемый срок аренды.

Кроме того, для предпринимателей должны быть приложены к заявлению:

- копия свидетельства о предпринимательской деятельности;
- копии лицензий и других документов, подтверждающих наличие у предпринимателя разрешения на занятие той или иной деятельностью, если по законодательству использование участка и вид производственной деятельности должны быть лицензированы или получены специальные разрешения, предусмотренные законодательством.

7. Документы, указанные в п. 6 настоящей статьи подлежат обязательной регистрации в соответствующих службах.

8. Решение о предоставлении земельного участка в аренду принимает Комиссия в течение двухнедельного срока.

9. Участки земель, на которых расположены объекты недвижимости, принадлежащие юридическим или физическим лицам на правах полного хозяйственного ведения, владения или собственности, оформляются в аренду без рассмотрения на Комиссии.

10. Порядок рассмотрения Комиссией заявлений о предоставлении земельных участков в аренду определяется положением о комиссии.

11. Администрация муниципального образования при поступлении заявки на выделение земельного участка для целей строительства обеспечивает публикацию сообщения о планируемом размещении предполагаемого объекта. В случае если на данный участок поступила одна заявка, участок предоставляется заявителю в аренду без проведения торгов.

При наличии имущественных и земельных споров рассмотрение заявления приостанавливается до разрешения споров в установленном законом порядке.

12. В случае отказа в предоставлении в аренду земельного участка службы администрации муниципального образования готовят ответ за подписью председателя Комиссии или должностного лица, на рассмотрение которого поступило заявление (принявшего такое решение).

13. В случае положительного решения соответствующие подразделения администрации муниципального образования готовят постановление главы администрации округа о предоставлении земельного участка в аренду и проект договора аренды земельного участка, в которых указывается арендатор, размер и месторасположение земельного участка, целевое назначение, срок аренды и особые условия договора аренды.

14. Заявления граждан для предоставления участков для огородничества, сенокоса, пастбищ рассматриваются главами администраций сельских поселений. Указанные участки предоставляются без обязательной публикации в средствах массовой информации для местных жителей.

15. Основные условия аренды земельных участков определяются действующим законодательством, настоящим Положением, и конкретизируются в договоре аренды.

В договоре аренды земельного участка указываются:

- предмет договора;
- характеристика земельного участка;
- целевое назначение земельного участка;
- градостроительная зона;
- срок аренды;
- размер, порядок и сроки внесения арендной платы;
- нормативный срок строительства или проведения проектно-изыскательских работ;
- права и обязанности арендатора;
- права и обязанности арендодателя;
- обременения и ограничения;
- особые условия;
- ответственность сторон;
- порядок рассмотрения споров;
- иные условия в соответствии с законодательством.

Особенности заключения договора о развитии застроенной территории устанавливаются в соответствии со ст. 46.2 Градостроительного кодекса РФ.

16. Размер земельного участка для временных строений и сооружений рассчитывается исходя из площади, занимаемой ими. Площадь участка определяется проекцией габаритов сооружения на землю. Участок, занимаемый сооружением, может быть разделен по функциональному назначению при наличии помещений внутри сооружения, разделенных перегородками, и соответствующей отметки в техническом паспорте. Прилегающая территория, если она используется арендатором, включается в площадь участка, а его привязка отражается на плане. Арендная плата с прилегающей территории взимается в соответствии с ее функциональным назначением.

Размер земельного участка для капитальных строений и сооружений включает все необходимые для эксплуатации строений инженерные конструкции: лестницы, загрузочные площадки, витрины, отмостка вокруг здания и т.п., определяемые в каждом конкретном случае.

В площадь земельного участка, занимаемого предприятием, зданием, строением и другим объектом, имеющим санитарно-защитную или охранную зону, включается площадь зоны, которая не находится в пользовании других юридических и физических лиц.

17. К договору аренды земельного участка для установки временных сооружений для торговли и обслуживания населения, кроме того, дополнительно прилагаются:

- паспорт оформления сооружения;
- паспорт благоустройства участка;
- лист расчетных платежей.

18. Договор аренды земельного участка оформляется в экземплярах.

19. Изменение условий договора аренды и его досрочное прекращение производится по соглашению сторон или в установленном законом порядке.

20. Срок аренды определяется договором аренды земельного участка, при этом дата начала аренды совпадает с датой постановления администрации о предоставлении земельного участка. Срок аренды зависит от целевого назначения земельного участка. Договор аренды под временными строениями и сооружениями заключается на срок не более одного года в соответствии с решением Комиссии. На объекты, находящиеся на

территориях, на которых в соответствии с действующей градостроительной документацией планируется строительство каких-либо объектов государственного или муниципального значения, срок аренды устанавливается не более 10 лет. Продление срока аренды, расторжение договора производится в соответствии с действующим законодательством.

21. Переход права собственности на здания, строения и сооружения не является основанием для расторжения договора аренды земельного участка. В этом случае новый собственник в установленном порядке переоформляет право аренды.

22. Все затраты, связанные с подготовкой соответствующей документации при передаче земель в аренду, возмещаются за счет средств заказчиков - юридических и физических лиц.

23. Договор аренды земельных участков подлежат обязательной государственной регистрации в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Смоленской области и вступают в законную силу лишь после государственной регистрации. Договор аренды, заключенный на срок не более одного года, регистрации не подлежит.

24. Размер, порядок и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются договором аренды земельного участка, неотъемлемым приложением к которому является лист расчета платежей арендной платы. В случае если договор аренды земельного участка зарегистрирован после установленных законодательством Российской Федерации сроков уплаты земельного налога, арендная плата за текущий год должна быть внесена до 31 декабря текущего года без начисления пени.

25. Базовые ставки арендной платы, повышающие и понижающие коэффициенты, устанавливаются постановлением администрации муниципального образования в 4 квартале на предстоящий год.

26. Арендная плата за часть площади земельных участков сверх установленных норм отвода взимается в двукратном размере.

27. Сроки внесения арендной платы за земельные участки устанавливаются авансировано пропорциональными долями не позднее 2 января, 1 апреля, 1 октября ежегодно.

Арендная плата за земельные участки, предоставленные для строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов, индивидуальных и коллективных гаражей, под огородничество, личное подсобное хозяйство, садоводство, животноводство вносится в два срока не позднее 15 сентября и 15 ноября ежегодно.

При продлении до одного года сверх установленных Земельным кодексом Российской Федерации сроков для проведения проектно-изыскательских работ к базовому размеру арендной платы за землю применяется повышающий коэффициент, равный 2.

Администрация муниципального образования может при заключении договора аренды земельного участка в пределах суммы, зачисляемой в местный бюджет, заключить соглашение о предоставлении целевой льготы в виде выполнения конкретных работ и услуг, необходимых для развития муниципального хозяйства и благоустройства населенного пункта.

При превышении нормативных сроков строительства арендная плата застройщиков взимается в двойном размере с оформлением дополнительного соглашения к договору аренды на дополнительный срок.

Перепродажа или переоформление объектов незавершенного строительства на другое юридическое или физическое лицо не является основанием отмены повышающего коэффициента.

Размер арендной платы может быть изменен в случаях, предусмотренных договором аренды, а также при изменении ставок земельного налога и базовых ставок арендной платы.

Решением районного собрания муниципального образования от арендной платы освобождаются в пределах суммы, подлежащей зачислению в бюджет муниципального образования, юридические лица и граждане по представлению администрации муниципального образования. Рассмотрение вопросов предоставления льгот производится, как правило, до принятия бюджета муниципального образования «Воргинское сельское поселение» на соответствующий финансовый год.

28. Льготы по арендной плате не переходят к родственникам и другим наследникам в случае смерти арендатора, имевшего такие льготы.

Льготы по уменьшению арендной платы за землю предоставляются в случае положительного решения районного собрания муниципального образования «Воргинское сельское поселение» по представлению администрации муниципального образования.

С юридических и физических лиц, освобожденных от уплаты арендной платы, при передаче ими строений, помещений, земельных участков в субаренду (пользование) или использование части площади не по прямому назначению взимается арендная плата в соответствии с настоящими Правилами с площади, переданной в субаренду (пользование) или используемой не по прямому назначению.

29. Уплата арендной платы не освобождает арендатора от восстановления ранее предоставленной им территории в прежнее состояние за свой счет. При нанесении других убытков муниципальному хозяйству с арендатора взыскиваются также убытки, оговариваемые в правоустанавливающих документах.

В случае нарушения установленного договором срока внесения арендной платы арендатор выплачивает арендодателю пеню, размер которой устанавливается законодательством для платы за землю в зависимости от размера внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня погашается при поступлении платежей в первую очередь.

## **Глава 1.6. Установление публичных сервитутов**

### **Статья 19. Установление публичных сервитутов**

1. Глава муниципального образования имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - проезда/прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на планах земельных участков (на чертежах границ земельных участков), которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования, детализирующими нормы законодательства и настоящих Правил. Изложение или извлечения из указанных местных нормативных правовых актов могут включаться в часть III настоящих Правил.

## **Глава 1.7. Архитектурно-строительное проектирование. Строительство объектов капитального строительства**

### **Статья 20. Право на строительство**

Правом осуществлять градостроительную деятельность (строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, производить над ними иные изменения) обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости, или их доверенные лица.

Право может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 2\_ настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные пунктом 3 статьи 2\_ настоящих Правил.

### **Статья 21. Порядок рассмотрения заявлений о разрешении проектирования и строительства объектов капитального строительства**

1. Физические и юридические лица, имеющие намерения осуществить строительство объекта капитального строительства, обращаются с заявлением (физические лица) или письмом (юридические лица) о намерениях в администрацию муниципального образования, на территории которого предполагается строительство.

2. В случае, когда документацией по планировке территории размещение объекта не предусмотрено, администрация муниципального образования вправе до подготовки проекта распорядительного документа одним из условий разрешения проектирования и представления земельного участка в аренду на период строительства потребовать выполнение предпроектной проработки размещения объекта.

2.4. Предпроектная проработка должна решать задачи комплексной увязки размещения объекта с окружающей средой, застройкой, а также с возможной перспективной застройкой, определяемой в процессе проработки. Указанная работа выполняется в виде эскиза на имеющейся топооснове за счет средств заказчика. Предпроектная проработка может показать невозможность размещения объекта.

2.5. В особых случаях, когда объект капитального строительства имеет важное областное значение, может оказать значительное негативное воздействие на окружающую природную или историческую среду, решение о его размещении и строительстве принимается только после обсуждения на Областном научно-методическом совете по охране объектов культурного наследия при Правительстве области или архитектурном совете при Губернаторе области.

2.6. Проект постановления подготавливается на основании акта выбора земельного участка под строительство. Акт выбора земельного участка оформляется в соответствии со статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации по рекомендуемой форме, к которому прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора. Согласование и визирование акта выбора осуществляется всеми организациями без оплаты. Визирование акта выбора земельного участка (трассы инженерных коммуникаций) с согласовывающими организациями производит заказчик. Срок предоставления заказчиком оформленного акта выбора земельного участка устанавливается не более 3-х месяцев.

2.7. Администрация муниципального образования при положительном решении о размещении объекта недвижимости готовит распорядительный документ:

- о разрешении строительства объекта недвижимости в случае наличия у заявителя оформленных в установленном порядке правовых документов на земельный участок, а также для индивидуального жилищного строительства;
- о предварительном согласовании земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для проектирования объекта

капитального строительства другого целевого назначения при отсутствии данного объекта в документах по планировке территории.

2.8. Распорядительный документ администрации муниципального образования о предоставлении земельного участка без стадии предварительного согласования земельного участка оформляется в случаях:

- когда земельный участок или право его аренды заказчиком приобретен на торгах в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации;
- земельный участок предоставляется для жилищного строительства.

Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства.

2.9. Администрация муниципального образования информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства в соответствии с действующим законодательством.

2.10. После выпуска распорядительного документа о предварительном согласовании или строительства (реконструкции) объекта капитального строительства администрация муниципального образования готовит следующие документы:

- план земельного участка и топографические материалы;
- акт выбора земельного участка (площадки, трассы) строительства объекта (при отсутствии утвержденной градостроительной документации на размещение этого объекта);
- техническое задание (далее - ТЗ) для строительства линейных объектов;
- градостроительный план земельного участка;
- технические условия на инженерное обеспечение объекта;
- перечень государственных и муниципальных организаций и предприятий (*Госсанэпиднадзора, Госпожнадзора, охраны памятников* и т.д.), с которыми необходимо согласовать проектную документацию или отдельные ее разделы.

2.11. При подготовке градостроительного плана участка *отдел архитектуры* руководствуется генеральным планом населенного пункта, проектами детальной планировки, проектами охранных зон памятников истории, культуры и природы, другими проектно-планировочными документами, а также действующими нормативами и законами в области архитектуры, градостроительства, проектирования и строительства, настоящими Правилами.

2.12. Для объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, Департаментом Смоленской области по природным ресурсам выдаются технические требования с учетом экологических особенностей размещения объекта и рационального использования природных ресурсов, которые необходимо учесть при проектировании.

2.13. Подготовка исходных данных, а также работы и услуги, связанные с их подготовкой, являются платными и осуществляются предприятиями, организациями и учреждениями, имеющими право на осуществление платных договорных услуг. Оплата работ и услуг, выполняемых государственными органами надзора и контроля, государственными и муниципальными предприятиями и организациями производится по ведомственным калькуляциям и ценникам, согласованным и утвержденным в установленном порядке. Оплата работ и услуг предприятий и организаций других видов собственности осуществляется на основании калькуляций и ценников на виды работ, утвержденных руководством этих предприятий и организаций. Работы и услуги, выполняемые всеми организациями и предприятиями по выдаче исходных данных, а также по согласованию проектных решений по объектам, финансируемым за счет бюджетных средств, производятся безвозмездно.

## **Статья 22. Порядок подготовки и выдачи технических условий**

1. Все юридические и физические лица, осуществляющие строительство, реконструкцию, прокладку и подключение к инженерным сетям, получают технические условия через *отдел архитектуры* администрации муниципального образования. *Отдел архитектуры* готовит запросы о выдаче технических условий на инженерное обеспечение объекта в эксплуатирующие организации и предприятия, в которые входят копия распорядительного документа и графическая часть с предполагаемым местом размещения объекта.

2. Владельцы инженерных сетей в двухнедельный срок подготавливают и направляют технические условия на присоединение объекта к внешним инженерным сетям и сооружениям в *отдел архитектуры* администрации муниципального образования для утверждения и выдачи заказчику.

3. Технические условия на присоединение к инженерным коммуникациям должны разрабатываться на основании утвержденных схем развития инженерного обеспечения населенного пункта, а при их отсутствии - на основе проектных (предпроектных) проработок и расчетов.

4. В технических условиях на присоединение указываются схема существующих сетей, точки подключения, тип и условия присоединения, параметры сети, к которой производится присоединение, и другие данные, необходимые для разработки проектных решений по присоединению строящегося объекта капитального строительства.

5. Администрация муниципального образования принимает меры по недопущению выдачи разрешений на разработку проектной документации на строительство объектов жилищно- гражданского назначения, не обеспеченных резервом мощностей источников тепловой и электрической энергии, воды и очистных сооружений канализации, необходимых для эксплуатации объектов.

6. Владельцы инженерных сетей или энергоснабжающая организация вправе отказать в выдаче разрешения на присоединение новых объектов или в увеличении объемов потребления при недостаточной мощности систем энергообеспечения, а также отсутствия финансовых средств на развитие систем, в том числе на их проектирование и строительство.

В указанном случае разрешения на разработку проектной документации могут быть выданы тем заказчикам, которые изъявили согласие на долевое участие в финансировании и строительстве, развитии систем и коммуникаций собственными силами. Сумма долевого участия на единицу мощности утверждается администрацией муниципального образования на основании расчетов.

7. Оформление сумм долевого участия в строительстве инженерных сетей в составе сметной документации изложено в приложении 3 «Свода правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектной документации» (далее СП 81-01-94).

Размеры долевого участия определяются на основе технических показателей (мощность и т.п.) в разработанных проектах. Сумма долевого участия обосновывается расчетом распределения сметной стоимости строительства общих объектов между дольщиками. Расчет составляется исходя из мощности общего объекта и ее части, приходящейся на каждого из дольщиков (СП 81-01-94, приложение 3).

Состав затрат и порядок их отнесения на сметную стоимость в жилищном строительстве изложены в СП 81-01-94, приложение «Ж».

8. Не включаются в технические условия требования, связанные с затратами на проведение ремонтных работ (капитальный ремонт, текущий ремонт) существующих сетей и объектов инженерного обеспечения.

9. Срок действия технических условий должен быть не менее нормативного срока проектирования и строительства объекта, но не менее 3 лет, а для индивидуального жилищного строительства – не менее 10 лет.

В случае, когда проект не реализовывался в течение трех лет, заказчику необходимо до передачи документации на экспертизу и подрядчику для строительства переоформить технические условия и обеспечить проверку соответствия этой документации требованиям уточненных технических условий. При несоответствии требованиям проектная документация должна быть откорректирована.

В случае изменения технических условий до истечения их срока действия, не вызванного непреодолимым препятствием, все материальные затраты по реализации этих изменений принимает на себя организация, по требованию которой произведены эти изменения.

10. Состав и содержание технических условий:

10.1 Основные технические условия:

1) *организаций водопроводно - канализационного хозяйства.*

2) *организаций тепловых сетей.*

3) *организаций газового хозяйства.*

4) *организаций электрических сетей.*

5) *организаций телефонных сетей, радиотрансляционных узлов.*

6) *на диспетчеризацию лифтов (при наличии лифтов в проектируемом объекте).*

7) *дорожных служб.*

8) *на прием ливневых стоков.*

9) *на антикоррозийную защиту сетей.*

10) *коммунальных служб на озеленение и благоустройство территории.*

10.2. Технические условия составляются на основе данных заказчика по основным параметрам потребления для обеспечения жизнедеятельности объекта, изложенных в заявлении о намерениях. Технические условия составляются службами эксплуатирующих организаций и должны содержать три раздела.

Раздел 1 - в разделе указывается на основании заявки заказчика и выкопировки (эскиз N 2 М:2000) наименование и адрес объекта, потребляемая мощность, категория надежности по обеспечению.

Раздел 2 - в разделе указывается:

1. По сетям категории «А» - конкретная точка подключения, диаметры или сечения (мощность) существующих сетей подключения.

2. По сетям категории «Б» - точки подключения к магистральным сетям или пунктам, камерам, колодцам и т. д. с указанием их характеристик.

Раздел 3 - дополнительные условия: предварительные согласования, уточнения, расчеты, срок действия технических условий, согласования проекта, а также договорные обязательства сторон.

11. Подготовка и выдача технических условий, а также работы и услуги, связанные с их подготовкой, производятся без взимания платы (п. 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

Определение платы за подключение и порядок подключения к сетям инженерно-технического обеспечения производится государственными и муниципальными предприятиями и организациями по ведомственным калькуляциям и ценникам, согласованным и утвержденным в установленном порядке.

Оплата работ и услуг предприятий и организаций других видов собственности осуществляется на основании калькуляций и ценников на виды работ, утвержденных руководством предприятий и организаций.

Работы и услуги, выполняемые всеми организациями и предприятиями по выдаче технических условий по объектам, финансируемым за счет бюджетных средств, производятся безвозмездно.

12. Организации и службы, выдающие технические условия, обязаны оперативно и качественно провести работу по заявке заказчика. За достоверность технических условий ответственность несет организация их выдавшая.

### **Статья 23. Разработка проектной документации и проведение ее государственной экспертизы**

После получения всех исходных данных, технических условий заказчик обеспечивает разработку проектной документации на строительство в составе, определяемом СНиП 11-01-95 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений».

2. Проектная документация разрабатывается по договорам подряда между лицами, владеющими земельными участками, иными объектами недвижимости - заказчиками, и лицами (физическими или юридическими) - подрядчиками.

3. К договору подряда прилагается:

- градостроительный план земельного участка или в случае строительства линейных объектов - задание на разработку проектной документации, которое подготавливается заказчиком с участием подрядчика - назначения и параметров проектируемого объекта (которые не могут противоречить градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах применительно к соответствующей зоне, утвержденном и удостоверенном плане земельного участка);

- технические условия на подключение проектируемого объекта к коммуникациям инженерно-технического обеспечения.

4. Заказчик, лицо (физическое или юридическое) обращается в *отдел архитектуры* администрации муниципального образования для получения градостроительного плана земельного участка или технического задания в случае строительства линейных объектов.

5. На стадии подготовки градостроительного плана заказчик или его представитель - подрядчик могут обратиться в *отдел архитектуры* муниципального образования, который в течение десяти дней должен направить запросы в соответствующие организации о предоставлении заказчику технических условий на подключение проектируемого объекта к инженерно-техническим коммуникациям.

Указанные организации без взимания платы в срок не позднее 14 дней со дня поступления запроса подготавливают и предоставляют в *отдел архитектуры* свои технические условия, которые рассматриваются и согласовываются Комиссией.

6. Состав материалов проектной документации, перечень согласующих органов, предмет и сроки согласования устанавливаются дифференцированно применительно к типам проектируемых объектов, их расположению в той или иной зоне. Эти сведения определяются нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

7. Подготовленная проектная документация согласовывается *отделом архитектуры* муниципального образования.

Согласующие органы предоставляют уполномоченному по градостроительству письменные заключения о согласовании, или об отказе в согласовании (с указанием причин отказа) в срок до 14 дней со дня получения запроса на согласование. Не поступление письменных заключений в указанный срок рассматривается как факт состоявшегося согласования.

Основаниями для отказа в согласовании могут быть только несоответствия проектной документации предметам согласования, установленным нормативными правовыми актами, настоящими Правилами, техническими нормативными документами. При наличии таких несоответствий проектная документация возвращается заявителю для их устранения.

8. В случаях, связанных с проектированием объектов, строительство которых полностью или частично финансируется из государственного бюджета, проектная документация подлежит рассмотрению уполномоченного органа по архитектуре и градостроительству Смоленской области до начала процесса согласования проектной документации.

9. Порядок согласования проектной документации определяет *отдел архитектуры* администрации муниципального образования. Срок согласования проектной документации в одной организации должен превышать двух недель.

Проектная документация, выполненная в соответствии с требованиями ТУ с не истекшим сроком действия, экологических, санитарно-технических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, дополнительному согласованию не подлежит, за исключением случаев, особо оговоренных законодательством Российской Федерации.

За принятые технические решения и соблюдение действующих норм проектирования ответственность несет проектная организация.

10. Предпроектная и проектная документация на реставрацию, консервацию и ремонт объектов культурного наследия, а также строительство или реконструкция объектов недвижимости в исторических городах и других поселениях, охранных зонах объектов культурного наследия, подлежит обязательному согласованию с органом охраны объектов культурного наследия.

11. Государственная экспертиза проектной документации проводится в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

- отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

- жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

- многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

- отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв.м. и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

- отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв.м., которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (далее - типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

12. Согласованная и прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается заказчиком и регистрируется в системе информационного

обеспечения администрации муниципального образования в установленном порядке. Зарегистрированная проектная документация приобретает статус действующей.

#### **Статья 24. Разрешение на строительство**

1. Разрешения на строительство объектов капитального строительства готовит *отдел архитектуры* администрации муниципального образования на основании документов, перечисленных в п. 7-9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1.1. Заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) Правоустанавливающие документы на земельный участок.

2) Градостроительный план земельного участка.

3) Материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

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

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

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

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

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

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

4) Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ), а также положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ.

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

6) Согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

2. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в администрацию муниципального образования заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) Правоустанавливающие документы на земельный участок.

2) Градостроительный план земельного участка.

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

3. Разрешение на строительство объектов капитального строительства не требуется в случаях:

1) Строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства.

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

3) Строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

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

5) Иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством Смоленской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

4. Получение разрешений на проведение строительно-монтажных работ в органах государственного архитектурно - строительного надзора не требуется.

Заказчики (застройщики) строительства объекта капитального строительства обязаны перед началом строительно-монтажных или других видов работ предоставить в органы государственного архитектурно - строительного надзора уведомление по форме, указанной в Приложении

5. Регистрация документов осуществляется в день их подачи в журнале учета выдаваемых разрешений, который ведется *отделом архитектуры*.

6. Рассмотрение заявления и представленных документов, а также подготовка и оформление документов для выдачи разрешения на строительство осуществляется в срок не более 10 дней со дня подачи документов.

7. В случае если в представленных заявителем документах отсутствуют необходимые сведения или они противоречивы и не соответствуют сложившейся градостроительной и экологической ситуации, работа по подготовке документов для выдачи разрешения на строительство приостанавливается (не более чем на месяц) и заявитель немедленно извещается об этом в письменной форме с обоснованием данного решения.

Если в течение месяца заявитель не устранит причины, вызвавшие приостановку подготовки документов, то ему в письменной форме направляется отказ о выдаче разрешения с мотивированным объяснением причин принятого решения. При этом возвращаются все представленные им документы и материалы.

8. В случаях, когда объект расположен в зонах охраны памятников истории и культуры, зонах охраны археологического слоя (границы которых зафиксированы на карте зонирования настоящих Правил), оповещение о дате начала строительных, реконструктивных работ направляется также и в областной орган по охране и использованию памятников истории и культуры Смоленской области.

9. В случае положительного решения *отдел архитектуры* выдает разрешение по установленной форме.

Разрешение на строительство изготавливается в двух экземплярах, один из которых выдается заказчику (застройщику), другой хранится в *отделе архитектуры*, выдавшем разрешение. Заказчик (застройщик) обязан предъявлять разрешение на строительство объектов недвижимости по требованию должностных лиц органов контроля и надзора.

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

11. При изменении организационно-правовой формы застройщика или при переходе прав собственности на объекты капитального строительства срок действия разрешения на строительство сохраняется.

12. В процессе строительства заказчик (застройщик) обязан информировать орган, выдавший разрешение на строительство, об изменении условий, на основании которых производилась выдача разрешения (отклонение от проектно-сметной документации, разрешенного использования земельного участка, окончании срока лицензии, условий договора с генподрядчиком, заменой генподрядчика и изменении иных условий). В данных случаях разрешение на строительство подлежит повторной регистрации.

13. Разрешение на строительство осуществляется без взимания платы.

14. В выдаче разрешения на строительство может быть отказано при отсутствии документов, предусмотренных частями 1 и 2 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

15. Отказ в выдаче разрешения на строительство направляется заявителю в письменной форме с объяснением причин принятия такого решения. При этом заявителю возвращаются все представленные им документы.

16. Разрешение на строительство объектов недвижимости может быть аннулировано:

- на основании письменного заявления об отказе от строительства объекта заказчика (застройщика), поданного в *отдел архитектуры*;

- в судебном порядке.

17. Физические и юридические лица, имеющие разрешение на строительство, но не начавшие строительные работы и отказавшиеся от своих намерений на строительство, подают письменное заявление об отказе от намерений на строительство в *отдел архитектуры*.

## **Статья 25. Порядок оформления разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах**

1. Настоящая статья устанавливает общие требования к оформлению разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах в вне зависимости от нахождения их в государственной или муниципальной собственности, собственности общественных объединений, частных лиц, а также в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий или иных организаций.

2. Переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах разрешается только после рассмотрения вопроса на межведомственной комиссии по использованию жилого фонда и получения документально оформленного разрешения *отдела архитектуры*, подготовленного на основании Постановления главы администрации муниципального образования.

3. Вопросы переустройства жилого помещения включают установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

4. Условия переоборудования и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах.

Не допускается:

4.1. Переустройство и перепланировка помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

4.2. Перепланировка квартир, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

4.3. Установка или переустройство перегородок, если в результате образуется жилая комната без естественного освещения или без приборов отопления.

4.4. Перепланировка, в результате которой образуется жилая комната площадью менее 9 м или шириной менее 2,25 м.

4.5. Увеличение подсобной площади квартир за счет жилой

4.6. Переустройство и перепланировка при отсутствии согласования всех заинтересованных совершеннолетних жильцов квартиры и ее собственников

4.7. Переустройство и перепланировка помещений, состоящих на учете *Штаба по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, без разрешения начальника Штаба.*

4.8. Переустройство и перепланировка строений, предназначенных к сносу в ближайшие три года и включенных в соответствующие постановления и распоряжения, если такое переустройство не является необходимым для обеспечения безопасности проживания.

5. Порядок получения разрешения на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах.

5.1. Для рассмотрения на межведомственной комиссии вопросов о переустройстве и перепланировке помещений в жилых домах их собственник или владелец (балансодержатель) помещений либо наниматель (арендатор) по согласованию с собственником представляют в администрацию муниципального образования:

1) Заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации.

2) Правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии).

3) Подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

4) Технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

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 (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма).

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.

Администрация муниципального образования не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных настоящей статьей. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения.

5.2. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов.

5.3. Администрация муниципального образования не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5.4. Предусмотренный пунктом 5.3. настоящей статьи документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

6. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

6.1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случаях:

- а) непредставления определенных пунктом 5.1. настоящей статьи документов;
- б) представления документов в ненадлежащий орган;
- в) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

6.2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные пунктом 6.1. настоящей статьи.

6.3. 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.

7. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

7.1. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

7.2. Акт приемочной комиссии должен быть направлен администрацией муниципального образования в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

## **Статья 26. Ограждение земельных участков**

1. Ограды устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. Запрещается установка сплошных ограждений на фасадной части строений, выходящих на общую территорию улиц, проездов и т.д., а также за «красной линией», которая определяется градостроительным планом участка или другим документом по планировке территории.

2. Ограды следует устраивать преимущественно в виде живых изгородей из однорядных или многорядных посадок кустарников, из сборных железобетонных элементов, металлических секций, древесины и проволоки. Применение металла и проволоки для устройства оград должно быть ограничено.

3. Ограды со стороны улиц должны быть прозрачными. 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.

4. Постоянные и временные ограды следует устанавливать с учетом следующих технологических требований:

осевые линии ограды должны быть закреплены на местности установкой створных знаков, долговременность которых следует определять исходя из конкретных условий стройки;

траншея под цоколь ограды должна быть открыта механизированным способом с запасом по ширине до 10 см в обе стороны от оси и на 10 см глубже отметки положения низа цоколя (для устройства дренирующего слоя). Длину захватки отрываемой траншеи следует устанавливать с учетом осыпания грунта стенок траншеи;

ямы под стойки ограды следует бурить глубиной на 10 см большей глубины установки стоек для возможности установки верха стоек по одной горизонтальной линии на возможно больших по длине участках, устройства дренирующей подушки и исключения необходимости ручной полчистки дна ямы; в глинах и суглинках ямы должны иметь глубину не менее 80 см, а в песках и супесях — не менее 1 м;

дренирующий материал в ямах и траншеях должен быть уплотнен: песок — поливом, гравий и щебень — трамбованием до состояния, при котором прекращается

подвижка щебня и гравия под воздействием уплотняющих средств. В песчаных и супесчаных грунтах дренирующие подушки под цоколи и стойки оград не делаются.

5. Ограды в виде живой изгороди должны устраиваться посадкой одного ряда кустарника в заранее подготовленные траншеи шириной и глубиной не менее 50 см. На каждый последующий ряд посадок кустарника ширина траншей должна быть увеличена на 20 см. В состав многорядной живой изгороди могут быть включены деревья, а также заполнения из проволоки на стойках. Устройство живых изгородей следует производить в соответствии с требованиями статьи 29 настоящих Правил.

6. Ограда из проволоки должна повторять рельеф местности. Проволоку следует устанавливать параллельными земле рядами не реже, чем через 25 см. Ограда из колючей проволоки дополняется крестообразными пересечениями проволоки в каждой секции. Все пересечения параллельных рядов колючей проволоки с крестовыми должны быть связаны вязальной проволокой. Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещено.

7. Ограды из стальной сетки должны выполняться в виде секций, устанавливаемых между стойками.

8. Ограды из сборных железобетонных элементов должны устанавливаться, начиная с установки первых двух стоек на временных креплениях, удерживающих стойки в вертикальном положении. В стойках должны быть прочищены пазы и в них введены сборные элементы ограды. Собранная секция должна быть установлена на временных креплениях в проектное положение. После этого панель заполнения секции должна быть обжата монтажными трубами до плотного прилегания к стойкам в пазах. Затем на временных креплениях устанавливается третья стойка и аналогично собирается и крепится заполнение второй секции ограды. После монтажа нескольких секций следует выверить ее положение в плане и по горизонтали и забетонировать все стойки, кроме последней, бетонировать которую следует после сборки и выверки положения последующих нескольких секций ограды. Стойки сборной железобетонной ограды должны быть забетонированы и выдержаны на временных креплениях не менее одной недели. Бетон для крепления стоек должен иметь марку не ниже 200 и морозостойкость не менее 50 циклов.

9. В местах понижения дневной поверхности земли и на косогорах следует устраивать подсыпки или доборные цоколи, располагая секции горизонтально, уступами с разницей высот не более  $1/4$  высоты секции. Цоколи следует выполнять из типовых элементов или из кирпича шириной не менее 39 см. Верх кирпичного цоколя должен быть прикрыт двускатным сливом из раствора марки не ниже 150 и морозостойкостью не менее 50 циклов.

10. Приемка оград должна осуществляться путем проверки прямолинейности и вертикальности ограды. Не допускаются отклонения в положении всей ограды и отдельных ее элементов в плане, по вертикали и по горизонтали более чем на 20 мм, а также наличие дефектов, сказывающихся на эстетическом восприятии ограды или на ее прочности. Диагональные и крестовые связи должны быть плотно пригнаны и надежно закреплены. Стойки оград не должны качаться. Сборные элементы оград должны плотно сидеть в пазах. Металлические элементы оград и сварные соединения должны быть покрашены атмосферостойкими красками.

## **Статья 27. Озеленение территории.**

### **Посадка, эксплуатация и вырубка зеленых насаждений.**

1. Все зеленые насаждения, независимо от ведомственной принадлежности, а также природные участки растительности являются неприкосновенным муниципальным зеленым фондом.

Проектирование любых объектов капитального строительства в населенном пункте должно вестись с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений или природного зеленого фонда.

2. Все посадки зеленых насаждений должны выполняться по разработанным проектам или программам, согласованными с *отделом архитектуры Департаментом Смоленской области по природным ресурсам*.

3. Запрещается во всех посадках использовать некондиционный посадочный материал.

4. При ремонте и восстановлении насаждений необходимо использовать однотипный по породе материал. Замена породы должна производиться по согласованию с *Отделом архитектуры и уполномоченным органом по экологии и природопользованию*.

5. Посадка деревьев и кустарников должна вестись с соблюдением агротехнических требований, соответствующей каждой породе деревьев и кустарников.

6. Сразу после посадки деревьев выполняются приствольные круги диаметром 1 м, которые поддерживаются черным паром в течение 2-5 лет /в зависимости от породы/, а затем засеваются газонной травосмесью.

Посадку деревьев и кустарников производить от стен зданий и коммуникаций на расстоянии, соответствующем нормативам СНиП.

7. Требования по озеленению территорий населенных пунктов.

7.1. Озеленение осуществляется в соответствии с Генеральным планом населенного пункта по специальным проектам.

7.2. Озеленение территории проводится в соответствии с установленными градостроительными, экологическими, санитарно - гигиеническими и другими нормами (требованиями).

7.3. Производство всякого рода самовольных посадок зеленых насаждений запрещается, кроме земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

Граждане и юридические лица вправе самостоятельно и за свой счет проводить посадку зеленых насаждений по проектам и эскизам, согласованным с *органом архитектуры и специально уполномоченным органом по защите зеленых насаждений*.

7.4. Объекты, входящие в категорию насаждений общего пользования, имеют самостоятельное значение и входят в титульный список проектирования и строительства как отдельные объекты.

Нормы озеленения территорий общего пользования устанавливаются в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.

8. Озеленение микрорайонов, кварталов, групп жилых домов, отдельных зданий и сооружений входит в стоимость общестроительных и проектных работ как раздел сводной сметы. Эти расходы могут быть выделены из сводной сметы в локальные сметы, средства по которым перечисляются на специальный счет и используются строго по назначению.

При строительстве любого объекта промышленного, коммунального и жилого назначения должны предусматриваться не менее 5 % от общей стоимости строительства (на проектирование и работы по озеленению и благоустройству прилегающей территории).

Нормы озеленения жилой застройки устанавливаются в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов.

9. Озеленение общественных центров, предприятий и организаций обслуживания, здравоохранения, науки, образования, оздоровительных и профилактических учреждений производится за счет сметы на строительство этих объектов.

Озеленение промышленных и научно - производственных организаций и предприятий осуществляется за их счет.

Озеленение санитарно - защитных зон промышленных предприятий и других источников вредных выбросов производится в обязательном порядке по утвержденным проектам за счет предприятия - загрязнителя.

Нормы озеленения санитарно - защитных зон устанавливаются в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов.

10. Заявление об удалении зеленых насаждений от отдельных граждан подаются в администрацию по месту жительства. Разрешение на удаление в границах населенного пункта зеленых насаждений выдается заказчику на основании постановления администрации.

11. Постановление администрации готовится на основании акта обследования зеленых насаждений.

Акт обследования зеленых насаждений с предложениями о целесообразности вырубki готовит комиссия, в которую входят представители общественности, специалисты *уполномоченных органов по экологии и природопользованию* и архитектуры.

Организации, предприятия, учреждения, подавшие заявку на снос деревьев или кустарников, обязаны выполнить компенсирующую посадку деревьев и кустарников в 3-х кратном размере. Место посадки с указанием посадочного материала определяет *отдел архитектуры*.

Организации, предприятия, учреждения, обосновывая заявку о вырубке зеленых насаждений под новое строительство, реконструкцию и при прокладке коммуникаций, должны представить в *отдел архитектуры* помимо заявки на вырубку проект организации строительства.

Бесспорному удалению или пересадке подлежат деревья:

- находящиеся в зоне производства строительно-монтажных работ, сохранность которых не представляется возможным;
- деревья в аварийном состоянии;
- пораженные вредителями и болезнями или сами вызывающие болезни людей;
- расположенные в противоречии с требованиями соответствующего СНиП.

Здоровые деревья высотой до 5 м подлежат пересадке силами заявителя на месте, согласованные с *отделом архитектуры и уполномоченным органом по экологии и природопользованию*.

12. Организации, производившие посадку деревьев, обязаны производить уход за ними (полив, рыхление, подвязку) в течение года и только после этого передавать их по акту в эксплуатацию организациям, предприятиям, учреждениям - владельцем.

Ремонт выпавших, непринявшихся деревьев производится через год с момента посадки той же организацией.

Организации, предприятия, учреждения, принявшие зеленые насаждения в эксплуатацию, несут полную ответственность за их содержание и сохранность.

Запрещается огневое уничтожение сухой травы на газонах (палы), сжигание листьев, устройство костров в оставшихся природных участках леса в черте населенных пунктов.

Запрещается складирование снега и сколотого льда на кустарниках, а сколотого льда и на газонах. Сколотый лед в обязательном порядке вывозить.

Запрещается засыпка стволов деревьев при производстве строительных и других работ выше корневых шеек. Временное засыпание стволов не должно превышать 30 дней. В других случаях стволы должны быть защищены (изолированы) или земляные работы должны производиться с вывозкой грунта.

13. Обрезка деревьев.

13.1. Кронирование должно быть комплексным и выполняться по единому плану в целях создания аллей определенной формы или архитектурно-зеленых ансамблей. Не допускается разовая обрезка или обрезка отдельных участков деревьев. Обрезка проводится весной до начала вегетации или осенью после окончания сокодвижения. Размер обрезки не должен превышать 1/3 - 1/2 длины ежегодного прироста. Обрезка

должна производиться ежегодно и только для определенных пород деревьев (тополь, липа, ива, туя).

13.2. Побелка стволов деревьев применяется только для фруктовых деревьев или в целях безопасности движения, если стволы деревьев расположены вблизи проезжей части.

13.3. Рыхление приствольных кругов производится только в первые 2-3 года после посадки. В дальнейшем применяется засев травосмесью.

13.4. Корневая поросль вокруг стволов должна удаляться.

13.5. Сухие, поврежденные или лишние ветки деревьев срезаются "на кольцо" без оставления пеньков. Толстые ветки спиливаются с предварительной нижней надрезкой.

14. Обрезка кустарника.

14.1. Высота кустарника, отделяющего пешеходные дорожки и тротуары от проезжей части, должна быть не ниже 1.8-2.0 м при обязательной боковой обрезке со стороны тротуара.

14.2. В целях обеспечения безопасности выезжающего транспорта высота кустарника в зонах треугольника видимости не должна превышать 0.5 - 0.7 м.

14.3. Высота кустарника вокруг стоянок автотранспорта, площадок для выбивания одежды во дворах, детских площадок должна быть не менее 2.0 м при выполняемой боковой обрезке.

14.4. Прикорневая полоса кустарника рыхлится и пропалывается. Вскопывание и окучивание не допускается.

14.5. Обрезка живых изгородей кустарника допускается на 1/3 - 1/2 часть веток предыдущего года.

14.6. Цветущие породы кустарника (сирень, роза, шиповник и т.д.) не подвергаются верхней обрезке. Допускается боковая обрезка со стороны тротуара, вырезка старых, поврежденных стеблей и корневой поросли. Обрезка проводится сразу после цветения в целях закладки почек цветения следующего года.

14.7. Борьба с вредителями и болезнями растений в населенном пункте, а также использование энтомофагов допускается с разрешения СЭС и при рекомендациях фитонатологов и энтомологов.

15. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений, а также за неприятие гражданами и должностными лицами мер к охране находящихся в их ведении зеленых насаждений, небрежное к ним отношение, виновные привлекаются к административной ответственности.

Помимо штрафа с виновных взыскивается материальный ущерб за повреждение и порубку в зависимости от качества и диаметра ствола в соответствии с таксой.

Ответственность за повреждение зеленых насаждений при производстве строительного-монтажных работ и при разрытиях, а также за нарушение СНиП несет организация, производящая работы, и персональное лицо, ответственное за эксплуатацию или производство работ. На каждый случай повреждения составляется акт при участии представителей *отдела архитектуры* и заинтересованных сторон. В акте указываются обстоятельства повреждения, конкретные виновники, принятые меры и сроки восстановления.

## **Статья 28. Строительство и размещение строений и сооружений для животноводства на территории населенных пунктов.**

1. На территории сельских населенных пунктах на приусадебных земельных участках на землях, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского или фермерского хозяйства разрешается строительство вспомогательных строений и сооружений для содержания домашних животных и птиц в количестве не превышающим установленным настоящей статьей.

2. Размещение пасек и отдельных ульев в жилых зонах запрещается. Разрешается устройство пасек и ульев на территории населенных пунктов на расстоянии не менее 100 метров от ближайшего расположенного жилого дома. Пасеки должны быть огорожены плотными живыми изгородями из древесных и кустарниковых культур или сплошным деревянным забором высотой не менее 2 м.

3. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома— не менее 15 м. Разрешается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы) к усадебному или сблокированному дому при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями. При этом помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в жилой дом. Возможна организация внутренней связи хозяйственной постройки и жилого дома при соблюдении санитарно-гигиенических требований.

### **Статья 29. Порядок установки и эксплуатации временных строений и сооружений**

1. Настоящий порядок распространяется на следующие временные строения и сооружения:

- автостоянки (открытые и с навесами);
- контейнерные автозаправочные станции;
- боксовые гаражи;
- гаражи-стоянки типа «Ракушка», «Мыльница», «Улитка» и другие металлические тенты для хранения автомобилей;
- ангары, складские и подсобные строения (сооружения);
- объекты торговли и услуг (киоски, палатки, павильоны, ларьки и др. металлические торговые навесы);
- остановочные павильоны, телефонные кабины;
- сарай, голубятни;
- другие объекты некапитального характера, за исключением рекламных конструкций и временных объектов на строительных площадках.

2. Временные строения и сооружения - искусственные некапитальные наземные объекты срок функционирования которых ограничен определенным временем в соответствии с требованиями градостроительного законодательства. К ним, в основном, относятся объекты, сооруженные без капитальных конструкций (фундаментов, кирпичных стен, подвалов, смотровых ям и т.п.), и конструкция которых является сборно-разборной или возможна их перестановка и перемещение на земельном участке с помощью техники.

Решением Администрации временным строением или сооружением может быть признано капитальное строение или сооружение, возведенное на земельном участке без соответствующего оформления и разрешения и подлежащим дальнейшему сносу в соответствии с градостроительной документацией.

3. Условия и требования к размещению и установке временного строения или сооружения.

3.1. Условиями размещения временных строений и сооружений на территории населенного пункта являются:

- наличие свободной территории;
- согласование с жителями в случае, если временное строение или сооружение непосредственно затрагивает их интересы (расположение около окон квартир, во дворе дома, на территории общего пользования домов, на расстоянии ближе 10 метров от глухих торцов жилых домов);
- согласование соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления (*архитектуры и градостроительства, территориальный отдел Управления Роснедвижимости, противопожарной службы, центра Госсанэпиднадзора*)

на размещение (установку) на данном земельном участке временного строения или сооружения.

3.2. Установка временных гаражей-стоянок (за исключением гаражей-стоянок типа "Ракушка") на территории населенного пункта возле места проживания граждан разрешается лишь для граждан, являющихся инвалидами войны или труда первой и второй группы по решению Комиссии.

Установка временных гаражей-стоянок типа "Ракушка" разрешается всем категориям граждан при выполнении условий, указанных в п.3.1.

3.3. Размещение временных строений и сооружений ограничивается в охранных зонах памятников истории, культуры и архитектуры, в зонах исторического центра и охранных зонах регулирования застройки, на резервных территориях, предназначенных для капитального строительства, территориях, занимаемых зелеными насаждениями и в водоохраных зонах, на территориях, занятых подземными коммуникациями и в их охранных зонах, а также на тротуарах, проездах и других участках, где затрудняется движение пешеходов и транспорта, усложняется проведение механизированной уборки.

В каждом конкретном случае вопрос о размещении временного строения или сооружения рассматривается Комиссией.

3.4. Не разрешается размещение временных строений и сооружений на газонах, цветниках, детских площадках, в арках зданий, в случаях, если объект загораживает витрины торговых предприятий. Не разрешается размещение временных строений и сооружений ближе 15 метров от окон зданий за исключением остановочных павильонов, а также киосков и палаток, составляющих единый комплекс с остановочными павильонами.

3.5. К временным строениям, используемым для торговли и услуг, должен быть предусмотрен удобный подъезд автотранспорта для выгрузки или погрузки товаров, не создающий помех для прохода пешеходов и не пересекающий дворовые территории жилых и общественных зданий (школ, детских дошкольных учреждений, учреждений здравоохранения).

3.6. Каждое временное строение для торговли и услуг должно иметь паспорт, определяющий основные объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, внешний вид фасадов, их рекламно-художественное оформление, технико-экономические показатели и проект благоустройства прилегающей территории.

3.7. Высота строений, их этажность и площадь определяются в каждом конкретном случае в соответствии с действующими нормами и правилами с обоснованием необходимости и целесообразности принимаемых решений, исходя из интересов граждан и условий их проживания, градостроительной ситуации и месторасположения.

3.8. Внешний вид временных строений и сооружений должен отвечать современным архитектурно-художественным требованиям дизайна и долговечности конструкций и отделки.

3.9. Применение типовых проектов разрешается только по согласованию с *отделом архитектуры*, а в остальных случаях выполняются индивидуальные проекты с учетом конкретной градостроительной ситуации, в увязке со средой обитания и интересами жителей прилегающей территории.

Исключением могут быть палатки и киоски: "Мороженое", "Союзпечать", "Справки", "Газеты-журналы", «Спортлото», «Табак», а также остановочные павильоны, телефонные кабины, тенты типа "ракушка", боксовые гаражи и другие подобные объекты.

3.10. В случае необходимости установки отдельных временных строений мелкорозничной торговли на одной площадке рекомендуется вместо набора однотипных киосков применение быстровозводимых модульных комплексов (мини-маркетов, мини-рынков, торговых рядов), выполненных из легких конструкций по индивидуальным проектам. В случаях организации торговых комплексов из временных строений необходимо устройство общественных туалетов.

3.11. Для строительства (изготовления) временного строения для торговли и услуг применяются любые современные материалы. Предпочтение следует отдавать легким металлическим конструкциям с остеклением из витринного стекла (простого или тонированного) и облицовкой современными отделочными материалами.

Допускается использование других материалов, имеющих качественную и прочную окраску, отделку.

3.12. В случае если временное строение было установлено ранее вступления в силу настоящих Правил и его эксплуатация не соответствует порядку, установленному настоящей статьёй, владельцу строения или сооружения необходимо осуществить модернизацию (переработку) внешнего вида строения: восстановление или замену конструктивных элементов, облицовки, остекления, рекламных вывесок, окраски в соответствии с настоящими Правилами.

Модернизация (переработка) объекта осуществляется в соответствии с проектной документацией, согласованной и утвержденной в установленном порядке Отделом архитектуры.

3.13. Ограждение автостоянок, гаражных комплексов и других некапитальных объектов должно быть выполнено из металлических сетчатых или профильных элементов, кованых или сварных решеток и иметь привлекательный внешний вид: окрашено прочными красками, не должно иметь повреждений и не предусмотренных проектом наклонов.

Не допускается использование железобетонных ограждений и оград, выполненных из отходов строительного производства, колючей проволоки и других подобных материалов.

3.14. Территория, занимаемая временными строениями и сооружениями, а также прилегающая территория должны быть благоустроены в соответствии с проектом.

Не допускается принятие в эксплуатацию законченных строительством временных строений и сооружений без выполнения работ по благоустройству.

В состав работ по благоустройству должны, как правило, входить работы по устройству дорог и стоянок с твердым покрытием тротуаров, водоотводов, освещения, малых архитектурных форм, а также работы по посадке деревьев и кустарников, устройству газонов и цветников.

В состав крупных комплексов торговых строений необходимо включать благоустроенную парковку для автотранспорта обслуживающего персонала и посетителей.

3.15. При установке боксовых гаражей рекомендуется использование однотипных конструкций с одинаковыми габаритными размерами и цветовой отделкой.

Установка таких конструкций должны выполняться в соответствии со схемой на предварительно спланированной территории и с устройством твердого основания.

Габаритные размеры временного гаража-стоянки не должны превышать 4,0 м \* 6 м.

Киоски, павильоны, торговые ряды и другие временные строения торговли и услуг должны иметь вывеску, определяющую профиль предприятия, информационную табличку с указанием зарегистрированного названия, формы собственности и режима работы предприятия.

4. Порядок оформления разрешительной документации.

4.1. Разрешение на установку временного строения или сооружения оформляется только на конкретное юридическое лицо или гражданина. При совершении сделок купли-продажи временного строения или сооружения, находящихся на землях государственной или муниципальной собственности, новый владелец обязан переоформить разрешение на эксплуатацию в Администрации.

Не требуется переоформление разрешения на установку и эксплуатацию временных строений или сооружений, если они были размещены на землях землевладельцев и землепользователей в случае перехода права пользования земельным участком при отчуждении его вместе с расположенными на нем объектами недвижимости и временными строениями и сооружениями.

4.2. Установка временных строений и сооружений на территории муниципального образования осуществляется в следующем порядке:

4.2.1. Юридические лица направляют в адрес Администрации письмо на бланке предприятия, организации или учреждения за подписью руководителя и заверенное печатью. В письме указываются:

- наименование юридического лица, почтовый адрес, контактный телефон (факс), расчетный счет, должность, фамилия, имя, отчество руководителя;
- предполагаемое месторасположение и целевое использование временного строения или сооружения;
- краткое технико-экономическое обоснование.

К письму должны быть приложены:

- копии правовых документов на земельный участок, если временное строение или сооружение предполагается размещать на своем земельном участке.

Кроме того, для размещения временных строений для торговли и бытового обслуживания необходимо представить паспорт оформления сооружения (технический паспорт или проект) и паспорт благоустройства участка или проект благоустройства.

4.2.2. Граждане направляют в адрес Администрации муниципального образования, на территории которого предполагается установить временное строение или сооружение, заявление, в котором указываются:

- фамилия, имя, отчество физического лица, его почтовый адрес, контактный телефон;
- паспортные данные;
- месторасположение;

тип, описание и технические характеристики временного строения или сооружения, а также его целевое использование;

копию правовых документов на землю, если размещение временного строения или сооружения планируется на своем земельном участке;

документы, подтверждающие льготы гражданина.

4.2.3. Заявления от физических лиц с прилагаемыми документами регистрируются и направляются в *отдел архитектуры* для рассмотрения.

*Отдел архитектуры* проводит предварительное изучение возможности размещения на предлагаемом участке временного строения или сооружения и направляет в Комиссию для рассмотрения возможности предварительного согласования земельного участка для установки или размещения временного строения или сооружения.

Заявление должно быть рассмотрено в течение одного месяца, включая время рассмотрения на Комиссии.

4.2.4. Комиссия решает вопрос о возможности установки или размещения временного строения или сооружения на предлагаемом земельном участке с учетом требований настоящих Правил.

В случае отрицательного решения заявителю направляется ответ администрации.

В случае положительного решения *отдел архитектуры* выдает заявителю лист согласования установки строения с службами и готовит проект постановления Главы администрации, в котором указывается наименование предприятия (фамилия, имя, отчество гражданина), место расположения, срок разрешения установки, ссылка на согласующие организации и номер протокола заседания комиссии.

Проект размещения временного строения или сооружения в обязательном порядке должен быть согласован в *противопожарных частях Управления Государственной противопожарной службы* и с архитектором. Размещение временных строений для торговли и бытового обслуживания должно быть обязательно согласованы с представителем *санэпиднадзора, отделом архитектуры*.

В случаях наличия в районе расположения строения или сооружения инженерных коммуникаций необходимо получение согласований соответствующих служб и предприятий, на балансе и обслуживании которых находятся данные коммуникации.

При оформлении разрешения на размещение автостоянки дополнительно требуются заключения представителей *уполномоченных органов охраны окружающей природной среды Смоленской области, Государственной инспекции по безопасности дорожного движения.*

Необходимость получения дополнительных заключений и согласований с службами и с жителями устанавливается Комиссией в зависимости от целевого назначения строения или сооружения и его предполагаемого месторасположения.

При положительном решении Комиссии одновременно оформляется договор аренды земельного участка для размещения временного строения или сооружения в случаях, если строения располагаются на свободных землях поселений.

Предоставление в аренду свободных земельных участков для размещения торговых павильонов, отдельно стоящих палаток, мини - рынков, автостоянок, контейнерных АЗС осуществляется на торгах по продаже права аренды в соответствии с Земельным кодексом РФ.

4.3. Земельный участок для размещения временных строений или сооружений на государственных и муниципальных землях оформляется в краткосрочную аренду. Порядок оформления договоров аренды земельных участков осуществляется в соответствии со ст. 19 настоящих Правил.

4.4. Размещение временных строений и сооружений на землях других землепользователей, землевладельцев оформляется договором между землевладельцем (землепользователем) и владельцем временного строения. Согласование установки временного строения или сооружения производится в аналогичном порядке, указанном в настоящих Правилах. Причем, организация или предприятие, дающее разрешение на размещение на своих землях временных строений и сооружений, теряет льготы по плате за землю, занятую временными строениями и сооружениями, если таковые имело.

4.5. Установка временных строений и сооружений на своих территориях (частных домовладений, предприятий, организаций, учреждений) производится на основании постановления Администрации с соответствующими согласованиями с организациями, указанными в настоящих Правилах.

4.6. Размещение временных строений и сооружений, установка которых предусмотрена согласованной проектной документацией, согласованию и рассмотрению на комиссии не подлежит.

#### 5. Эксплуатация временных строений и сооружений.

5.1. После получения постановления Администрации и зарегистрированного договора аренды на земельный участок юридическое лицо или гражданин имеют право устанавливать временное строение или сооружение в соответствии с утвержденными документами.

5.2. Приемку установленного временного строения или сооружения в эксплуатацию осуществляет Администрация на основании акта рабочей комиссии, в составе, утвержденной постановлением Главы администрации.

5.3. Владельцы (арендаторы) временных строений и сооружений обязаны производить уборку прилегающей территории в радиусе до 10,0 метров или до границ проезжей части дорог, зданий и сооружений, земельных участков. Владельцы торговой палатки, павильона, магазина обязаны заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов со специализированной организацией, имеющей лицензию на вывоз и утилизацию отходов.

5.4. К гаражу должен быть выполнен проезд с покрытием, который предохранял бы окружающую территорию от распространения грязи в ненастную погоду.

Владельцу гаража-стоянки запрещено производить мойку транспортного средства и ремонтные работы, связанных с применением горюче-смазочных материалов, около гаража. Запрещается хранить во временных строениях горюче-смазочные материалы.

5.5. Запрещены реконструкция, окраска, установка рекламы, перепланировка временных строений и сооружений не предусмотренные паспортом сооружения или проектной документацией.

5.6. Эксплуатация временных объектов не принятых соответствующей приемочной комиссией не допускается.

### **Статья 30. Порядок производства работ по прокладке, ремонту подземных инженерных сооружений.**

1. Прокладка и переустройство подземных инженерных сетей и сооружений, выполнение всех 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 эксплуатационных организаций и авторском надзоре проектных организаций с соблюдением действующих строительных норм и правил.

2. Все проекты и рабочая документация на работы, связанные с производством земельных работ, подлежат обязательному согласованию эксплуатирующими организациями, организациями, на территории которых предусматривается производство работ, после чего подлежат согласованию с *отделом архитектуры*.

3. Работы по строительству, переустройству и капитальному ремонту подземных и надземных сооружений, дорожных покрытий на территории муниципального образования, 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 распоряжения администрации УЖКХ выдает ордер на производство работ, который регистрируется в администрации. Осуществление контроля и принятие мер административного воздействия к исполнителям, нарушающим сроки и правила производства работ, производит администрация.

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 УЖКХ по благоустройству населенного пункта по установленной форме о восстановлении всех разрытий и элементов благоустройства на месте производства работ. Без ордеров на производство земляных работ разрытие траншей и вскрытие дорожных покрытий запрещено.

6. После окончания производства работ разрешение (ордер) надлежит закрыть. О закрытии ордера делается надпись на бланке ордера за подписями представителя заказчика, представителя администрации о выполнении всех работ по приведению в порядок трассы коммуникации, а также Отделом архитектуры о принятии на учет контрольной съемки, после чего ордер сдается в УЖКХ.

7. Координация, согласование и размещение подземных и наземных сооружений и инструментальный контроль в процессе строительства осуществляется *отделом архитектуры*.

8. Эксплуатирующие подземные сети организации и службы обязаны ежегодно в течение I квартала представлять для контроля в Отдел архитектуры графики на плановый ремонт и прокладку новых сетей в соответствии со "Схемой развития инженерного обеспечения ", при необходимости систематически представлять изменение графиков и дополнение.

9. Запрещается производить капитальный ремонт дорожного покрытия без согласования с *отделом архитектуры* и без предварительной перекладки и ремонта ненадежных подземных сооружений. По окончании работ заказчик обязан представить в *отдел архитектуры* контрольную съемку выполненных работ.

10. Запрещается всякое перемещение существующих подземных и наземных сооружений, не предусмотренное утвержденным проектом, без согласования с автором архитектурного проекта и *отделом архитектуры*.

11. Ответственность за сохранность существующих инженерных сооружений, имеющих на плановых материалах М 1:500, несет организация, производящая работы и персонально 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 восстановления повреждения.

12. Ответственность за механические повреждения подземных инженерных сооружений, отсутствующих на плановых материалах поселения М 1:500, несут руководители предприятий и организаций, осуществляющих их эксплуатацию.

13. Заказчик (застройщик), осуществляющий производство работ по прокладке инженерных сетей, всегда должен иметь на месте производства работ разрешение (ордер) на их выполнение и чертеж проекта для предъявления всем инспектирующим лицам.

14. В случае нарушений, выявленных инспектирующими лицами, ответственный за производство работ обязан остановить работы до выяснения спорных вопросов.

### **Статья 31. Требования по использованию земель и к застройке в зоне памятников истории и культуры**

1. Застройка населенных пунктов, размещение, проектирование и строительство отдельных объектов капитального строительства должны осуществляться с соблюдением положений градостроительной политики, направленной на выявление и сохранность памятников, расположенных на территории муниципального образования, являющихся достоянием национальной культуры страны.

2. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия на сопряженной с ним территории устанавливаются в порядке установленном законодательством зоны охраны объекта культурного наследия:

- охранный зона;
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- зона охраняемого природного ландшафта.

3. Производство реставрационных, строительных, земляных, проектно - исследовательских и других работ, а также хозяйственная деятельность в пределах охранных зон объектов культурного значения может осуществляться только при наличии разрешения, выданного *отделом архитектуры* при согласовании с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия Смоленской области.

### **Статья 32. Осуществление строительства, строительного контроля и надзора.**

1. В случае если при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация 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.

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии

с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, 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 или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, 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.

3. Надзор за строительством и реконструкцией объектов осуществляет *отдел по архитектуре* Администрации. Государственный строительный надзор осуществляется Инспекцией государственного строительного надзора по Смоленской области при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ либо проектная документация таких объектов является типовой проектной документацией или ее модификацией. Владельцы недвижимости, их доверенные лица (подрядчики) обязаны обеспечивать беспрепятственный доступ представителям органов контроля и надзора на места производства работ, возможность ознакомления с соответствующей документацией и осмотра произведенных работ.

4. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка в соответствии со ст. 53 Градостроительного кодекса РФ.

5. Контроль за использованием существующих объектов недвижимости осуществляют представители надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Представители надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законом, вправе беспрепятственно производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от владельцев недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению недвижимости.

Владельцы недвижимости обязаны оказывать представителям надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законом, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

### **Статья 33. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов.**

1. Подготовленный к эксплуатации объект капитального строительства, законченный строительством в соответствии с утвержденным проектом, вводится в эксплуатацию в установленном настоящей статьей порядке.

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

3. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в *отдел архитектуры* с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

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);

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);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного 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 заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора, в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, заключение государственного экологического контроля, в случаях, предусмотренных законодательством, о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

5. *Отдел архитектуры*, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

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

1) отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

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

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 6 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного

кодекса РФ. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в *отдел архитектуры* копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в *отдел архитектуры*, выдавший 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.

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

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

12. Приемка заказчиком законченного строительством объекта газораспределительной системы должна быть оформлена актом по форме обязательного приложения СНиП 42-01-2002. Данный акт является окончательным для отдельно возводимого объекта газораспределительной системы. Для газораспределительной системы, входящей в состав здания или сооружения, он включается в состав приемосдаточной документации по этому зданию (сооружению).

13. На объектах, принимаемых в эксплуатацию в зимнее время, допускается по решению приемочной комиссии переносить сроки выполнения работ по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных путей к зданиям, тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, а также отделке элементов фасадов зданий, на ближайший весенне-летний период, но не позднее 1 июля, со сдачей их приемочной комиссии.

14. На основании договора между инвестором, заказчиком и подрядчиком, приемка и ввод в эксплуатацию жилых домов может осуществляться без выполнения в полном объеме строительно-монтажных работ, предусмотренных действующими нормативами, и утвержденным проектом, при этом на подготовленном к вводу в эксплуатацию объекте должны быть закончены работы, связанные с мокрым процессом, помещения должны быть обеспечены энергетикой с установкой запорной арматуры, закончены в полном объеме работы по отоплению, газоснабжению, электроснабжению и местам общего пользования.

15. Заселение жилых домов и эксплуатация объектов гражданского назначения, а также промышленная эксплуатация производственных объектов до ввода в эксплуатацию, в соответствии с настоящим положением, - запрещается.

16. Для ввода в эксплуатацию администрация может создать комиссию. В состав комиссий включаются представители заказчика (застройщика) – председатель комиссии, генерального подрядчика, субподрядных организаций, эксплуатационной организации, генерального проектировщика, *органов государственного санитарного надзора, органов государственного пожарного надзора, органов экологического надзора, технической инспекции труда*, дополнительно привлекаются представители заинтересованных организаций и других органов надзора. При приемке в эксплуатацию объектов жилищно-

гражданского назначения в состав рабочих комиссий включаются архитекторы – авторы проектов (заместители председателя).

17. Ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию оформляется актом приемочной комиссии.

### **Статья 34. Порядок сноса самовольно построенных объектов капитального строительства и самовольно установленных временных строений и сооружений.**

1. Самовольным строительством объекта капитального строительства и самовольной установкой временного строения или сооружения является его строительство или установка на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном порядке, либо установленное (построенное) без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, в том числе настоящих Правил.

2. Факт самовольного строительства объекта капитального строительства или установки временного строения или сооружения устанавливается протоколом по самовольному захвату земельного участка или актом комиссии о самовольном строительстве объекта, размещении (установке) временного строения или сооружения, который оформляет администрация муниципального образования по результатам работы комиссии на месте нарушения.

3. В состав комиссии включаются в обязательном порядке представители *отдела архитектуры, территориального отдела Управления Роснедвижимости, представитель отдела внутренних дел (участковый инспектор)*, представитель землепользователя земельного участка, на котором находится объект. Возглавляет и организует работу комиссии заместитель главы администрации муниципального образования. В работе комиссии могут принимать участие депутаты, граждане и другие заинтересованные лица. О времени обследования объекта, составления акта комиссии сообщается лицу, самовольно начавшему строительство объекта капитального строительства или установку временного строения или сооружения, письменно под расписку или с заказным письмом с уведомлением о получении.

Комиссия создается по поручению главы администрации муниципального образования на основании поступивших обращений, жалоб граждан, предприятий, землепользователей, а также на основании проверок организаций, осуществляющих соответствующий вид контроля.

4. Акт комиссии или протокол подписывается лицом, допустившим самовольную установку строения, который расписывается в акте о факте ознакомления с ним и имеет право приложить к документу свои замечания или изложить свои мотивы своего отказа от подписания документа. При отказе виновного лица от проставления подписи в документе делается соответствующая запись.

5. Акт направляется в комиссию по рассмотрению дел о нарушении земельного законодательства или административную комиссию, которая рассматривает материалы о нарушении законодательства и предложения о принятии мер административного воздействия на нарушителей в соответствии с законодательством. Решение о сносе, перемещении в другое место или об утверждении на прежнем месте с оформлением в установленном порядке рассматривает Комиссия.

Наложение штрафов и других взысканий не освобождает виновных лиц от устранения допущенных нарушений и возмещения причиненного вреда.

6. Снос самовольно построенного объекта капитального строительства и установленного временного строения и сооружения производится самостоятельно за свой счет виновником или по решению судебного органа, в случае не исполнения постановления администрации. Материалы для подготовки искового заявления о принудительном сносе самовольно построенного объекта капитального строительства или

самовольно установленного временного строения и сооружения готовит юридический отдел администрации.

## **Глава 1.8. Иные нормы регулирования землепользования и застройки**

### **Статья 35. Действие Правил по отношению к градостроительной документации**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

- о разработке нового или корректировке ранее утвержденного генерального плана населенного пункта с учетом и в развитие настоящих Правил;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

- о разработке новой документации по территориальному планированию, документов по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, применительно к соответствующим зонам).

### **Статья 36. Основание и право инициативы внесения дополнений и изменений в Правила**

1. Основанием для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила является соответствующее решение органа местного самоуправления, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Смоленской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных положений (параметров разрешенного строительства, дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим условиям и т.д.).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении дополнений и изменений в Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами ограничения:

а) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;

б) приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;

в) препятствуют осуществлению общественных интересов в развитии конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям решениями органа местного самоуправления.

3. Правом инициативы внесения дополнений и изменений в настоящие Правила обладают государственные органы власти и управления, органы местного самоуправления муниципального образования в лице должностных лиц, возглавляющих подразделения администрации муниципального образования, общественные организации, физические и юридические лица.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых на имя главы муниципального образования. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

### **Статья 37. Внесение дополнений и изменений в Правила**

1. Предложения, содержащие обоснование необходимости внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляются на имя главы администрации муниципального образования. Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон и т.д.

Предложение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии. Последний обязан организовать рассмотрение предложения посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенными настоящими Правилами.

На публичные слушания приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, 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 Комиссии направляются главе администрации муниципального образования, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации. В случае принятия положительного решения о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила, глава администрации направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления для рассмотрения и утверждения.

2. Дополнения и изменения частей I и II Правил вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

3. Дополнения и изменения части II Правил, касающиеся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон, могут быть приняты только при наличии положительного заключения Отдела архитектуры администрации муниципального образования.

### **Статья 38. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Владельцы земельных участков и объектов капитального строительства, существовавших до вступления в силу настоящих Правил, имеющих размеры меньше минимальных, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать участки и объекты капитального строительства, могут ходатайствовать о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном статьей 14 настоящих Правил.

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

правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

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

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

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется в соответствии с настоящими Правилами и не может быть более одного месяца.

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

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

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

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

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

### **Статья 39. Ответственность за нарушения Правил**

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

## ЧАСТЬ II

### ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

#### Глава 2.1 Градостроительные регламенты

##### Статья 41. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Воргинского сельского поселения

1. С учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования, функциональных зон и параметров их планируемого развития, на территории Воргинского сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации:

- *жилые* (проживание населения);
- *общественно-деловые* (размещение объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социально-культурного и бытового назначения, образования, объектов делового и финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан);
- *производственные* (производственные и коммунально-складские объекты с различными нормативами воздействия на окружающую среду);
- *инженерной и транспортной инфраструктур* (транспортное обслуживание);
- *сельскохозяйственного использования*;
- *рекреационного назначения* (территории занятые лесами, скверами, парками, озерами, водохранилищами, пляжами);
- *специального назначения* (территории связанные с захоронениями);
- *планируемого развития*;
- *иные зоны*.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

2. На территории Воргинского сельского поселения, в зависимости от характера застройки, выделены следующие виды территориальных зон:

Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В состав общественно-деловых зон включены:

О-1 – Зона делового, общественного и коммерческого назначения;

О-2 – Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

Виды производственных зон установлены в зависимости от предусматриваемых видов использования и ограничений на использование данных территорий:

П-1 – Производственная зона.

П-2– Коммунально-складская зона.

Зона инженерной инфраструктуры включает следующие подзоны:

И- – Зона инженерной инфраструктуры ;

Т – Зона транспортной инфраструктуры, включает в себя:

- автомобильные дороги областного значения;
- улично-дорожная сеть;
- зона индивидуального транспорта.

Виды зон природно-рекреационного назначения установлены в соответствии с характером и интенсивностью использования данных территорий:

Р – Зона рекреационного назначения (парки, бульвары, объекты отдыха);

Зоны сельскохозяйственного использования (СХ) установлены на землях, предоставленных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства.

СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий;

СХ-2 – зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства;

Зона специального назначения (Сп1) охватывает территории, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также, использование которых невозможно без установления специальных норм и правил (кладбища, скотомогильники, военные полигоны).

Зона планируемого развития (ПР) устанавливается для территорий перспективного преобразования, функциональное использование и тип среды которых будут определены при дальнейшей разработке градостроительной документации. Зоны планируемого развития определены как резерв для застройки. К зонам планируемого развития относятся участки территории села, в пределах которых не установлены границы земельных участков. Границы и разрешенные виды землепользования зон перспективного развития не установлены временно (до утверждения генерального плана села и другой градостроительной документации). Разрешенные виды и параметры использования объектов недвижимости, а также допускаемые при выполнении определенных условий (требующие специального согласования) устанавливаются после утверждения соответствующей градостроительной документации.

Иные зоны (ИЗ). К этим зонам отнесены участки земель, включая овраги, заболоченные территории и другие свободные от застройки земли, которые могут быть использованы для их занятия различными видами деятельности по необходимости.

3. Применительно к поименованным в п.2 настоящей статьи настоящим Правил территориальным зонам устанавливаются нижеследующие перечни видов разрешенного использования земельных участков, включая:

а) основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства,

б) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляемые совместно с ними,

4. Озелененные территории общего пользования - парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно-транспортные коммуникации разрешены на территориях всех, выделенных на карте зон.

Территории, зарезервированные для строительства дорог и иных сооружений общего пользования, а также территории, планируемые под застройку, обозначены на карте как зоны планируемого развития - ПР.

5. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, представляющие муниципальные службы охраны здоровья и общественной безопасности - пункты оказания первой медицинской помощи, скорой помощи, пожарной безопасности, милиции - разрешены во всех зонах и представлены в списках "вспомогательных видов использования".

6. Перечень и описание зон:

#### ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

Ж-1 - Зона размещения индивидуальной жилой застройки:

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1 - 3 этажа,
- блокированные жилые дома на одну семью 1 - 3 этажа,

- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей фруктов,
  - строения для содержания мелких животных (домашняя птица, кроликов и т. д.),
  - сады, огороды,
  - аллеи, скверы,
  - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания,
  - школы начальные и средние,
  - клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,
  - библиотеки, архивы, информационные центры,
  - музеи, выставочные залы,
  - спортплощадки,
  - аптеки,
  - поликлиники,
  - пункты первой медицинской помощи,
  - почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,
  - банно - оздоровительные комплексы,
  - объекты, связанные с отпращиванием культа,
  - кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) площадью не более 120 кв. м,
  - индивидуальное обслуживание клиентов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м,
  - магазины товаров первой необходимости площадью не более 150 кв. м,
  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,
  - предприятия бытового обслуживания в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м,
  - отделения милиции.
- Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:*
- теплицы,
  - оранжереи,
  - надворные постройки (бани, туалеты, сараи),
  - индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства),
  - резервуары для хранения воды,
  - отдельно стоящий гараж на 1 - 2 легковые автомашины,
  - встроенный в жилой дом гараж на 1 - 2 легковые машины,
  - открытая гостевая стоянка на 1 автомашину.

## ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

**О-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения:**

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на первом этаже или в пристроенном отдельно стоящем здании,
- жилые квартиры в зданиях многоцелевого использования, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, при условии обеспечения отдельного входа, таким образом, чтобы ни на одном этаже не смешивались разные виды использования (в зданиях общей площадью не более 1000 кв. м),
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,
- библиотеки,
- аптеки,

- поликлиники,
- пункты первой медицинской помощи,
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов,
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,
- банно - оздоровительные комплексы,
- магазины товаров первой необходимости,
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий при условии использования первого или нижних этажей под объекты коммерческого и некоммерческого назначения, обслуживающие население,
- суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения,
- издательства и редакционные офисы,
- компьютерные центры,
- телевизионные и радиостудии,
- рекламные агентства,
- объекты, связанные с отправлением культа.

*Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования:*

- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв. м общей площади зданий общественного назначения,
- гаражи встроенные подземные или наземные в зданиях общей площадью более 400 кв. м, на участках площадью более 500 кв. м,
- спортплощадки
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания,
- школы начальные и средние,
- станции скорой помощи,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,
- общественные туалеты на участках не более 60 кв. м,
- отделения милиции.

**О-2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения**

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты розничной торговли
- объекты общественного питания
- объекты бытового обслуживания (включая бани)
- медицинские лаборатории, станции скорой и неотложной помощи, учреждения санитарно-эпидемиологической службы, учреждения судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов
- объекты культуры и искусства, не связанные с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов)
- культовые объекты
- государственные административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения
- объекты среднего и высшего профессионального образования
- общежития
- объекты охраны общественного порядка
- объекты науки (школы, детские сады, интернаты)
- финансово-кредитные объекты
- объекты страхования

- объекты пенсионного обеспечения
  - гостиницы
  - парки, скверы, озеленение и элементы благоустройства
  - коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центры; отдельные офисы различных фирм, компаний и других т.д.)
  - амбулаторно-поликлинические, больничные учреждения и профилактории
- Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования*
- объекты связи
  - парки, скверы, озеленение и элементы благоустройства
  - комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки, зоопарки
  - стоянки индивидуального легкового автотранспорта
  - стоянки муниципального транспорта
  - объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:
    - распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты
    - наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)
    - повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины
    - очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения
    - канализационные насосные станции
    - наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважин и т.д.)
    - газораспределительные пункты
    - спортивные клубы

## ЗОНЫ ПРОМЫШЛЕННЫЕ, ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

П-1 Производственные зоны. Зоны предприятий и складов.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- промышленные предприятия и склады, среди них:
  - химические предприятия и производства,
  - металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства
  - производства строительной промышленности,
  - производства по обработке древесины,
  - текстильные производства и производства легкой промышленности,
  - производства по обработке животных продуктов,
  - производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ,
  - сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения,
  - коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,
  - индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей,
  - площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей,
  - трамвайные, автобусные, троллейбусные парки,
  - парки грузового автомобильного транспорта,

- таксопарки, представление в аренду автомобилей,
- авторемонтные предприятия,
- автозаправочные станции.

*Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- гостиницы,
- общежития, связанные с производством и образованием,
- заведения среднего специального образования,
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,
- библиотеки, архивы, информационные центры,
- музеи, выставочные залы,
- спортплощадки,
- аптеки,
- поликлиники,
- пункты первой медицинской помощи,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,
- магазины товаров первой необходимости,
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,
- банно - оздоровительные комплексы,
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков),
- административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий,
- научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий,
- издательства и редакционные офисы с типографиями,
- компьютерные центры,
- объекты, связанные с отправлением культа,
- станции скорой помощи,
- ветеринарные приемные пункты,
- общественные туалеты,
- отделения милиции,
- спортзалы, бассейны открытые и закрытые,
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы,
- порты, причалы, портовые сооружения,
- крематории.

П-2 Коммунальные зоны – зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пищевые предприятия заготовочные,
- тепловые электростанции и районные котельные, работающие на газовом и газомазутном топливе (последний - как резервный),
- хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна,
- материальные склады,

- базы для сбора утильсырья,
- склады временного хранения утильсырья без переработки,
- предприятия по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10,
- автомобильные стоянки грузового и легкового транспорта,
- механизированные транспортные парки по очистке территории,
- стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта,
- стоянки специального транспорта по уборке улиц и территорий,
- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта,
- станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяжных работ),
- коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,
- индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей,
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей,
- автобусные, троллейбусные парки,
- парки грузового автомобильного транспорта,
- таксопарки, представление в аренду автомобилей,
- авторемонтные предприятия,
- автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта,
- мойки грузовых и легковых автомобилей,
- предприятия химчистки,
- прачечные,
- банно-прачечные комбинаты,
- ветлечебницы с содержанием животных,
- мусороперегрузочные станции,
- бани,
- пожарные депо,
- подстанции скорой помощи с громкоговорящей связью,
- закрытые кладбища и мемориальные комплексы, колумбарии, сельские кладбища,
- торговые комплексы, мелкооптовые рынки, продовольственные рынки и рынки промышленных товаров,
- мастерские и предприятия по ремонту бытовой техники, часов, обуви и т.д.,
- автоматические телефонные станции,
- голубятни,
- мини-пекарни производительностью не более 2500 кг/сут.,
- объекты торговли и общественного питания (стационарные и временные).

*Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости:*

- гостиницы,
- общежития, связанные с производством и образованием,
- заведения среднего специального образования,
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,
- библиотеки, архивы, информационные центры,
- музеи, выставочные залы,
- спортплощадки,
- аптеки,
- поликлиники,
- пункты первой медицинской помощи,

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,
- магазины товаров первой необходимости,
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,
- банно - оздоровительные комплексы,
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков),
- административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий,
- научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий,
- издательства и редакционные офисы с типографиями,
- компьютерные центры,
- объекты, связанные с отправлением культа,
- станции скорой помощи,
- ветеринарные приемные пункты,
- общественные туалеты,
- отделения милиции.

#### ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1 Зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими).

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пашни, сенокосы, пастбища, залежи,
- земли, занятые многолетними насаждениями (сады, виноградники и т.д.).

*Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- огороды,
- временные строения и сооружения сельскохозяйственного назначения,
- внутрихозяйственные дороги,
- древесно-кустарниковая растительность, предназначенная для защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений.

СХ-2 Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции,
- здания, строения, сооружения для животноводства,
- дачи, садоводческие кооперативы, личные подсобные хозяйства,
- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов.

*Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- теплицы,
- оранжереи,

- резервуар для хранения воды,
- огороды,
- временные строения и сооружения сельскохозяйственного назначения,
- внутрихозяйственные дороги.
- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания.

### ЗОНЫ ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Р-1 Места отдыха общего пользования (парки, бульвары, объекты отдыха):

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- лесопарки,
- тематические парки,
- зоопарки,
- ботанические сады,
- оранжереи, питомники,
- детские площадки, площадки для отдыха,
- прогулочные аллеи, некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе,
- места для пикников, костров,
- пляжи,
- санитарная рубка и рубка ухода.

*Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- пункты первой медицинской помощи,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания,
- общественные туалеты,
- некапитальные строения для кафе и закусочных,
- зооуголки,
- аквапарки,
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы,
- аттракционы,
- летние эстрады,
- спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения,
- культовые объекты,
- сезонные обслуживающие объекты,
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа,
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

### ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН-1 Зона размещения кладбищ, скотомогильников, крематориев.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- захоронения (для действующих кладбищ),
- колумбарии (для действующих кладбищ),
- мемориальные комплексы,
- дома траурных обрядов,
- бюро похоронного обслуживания,
- бюро-магазины похоронного обслуживания,
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны,

- культовые объекты.

*Вспомогательные виды использования*, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- крематории (для действующих кладбищ),
- захоронения (для закрытых кладбищ),
- временные торговые объекты,
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

#### **Статья 41. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Градостроительные регламенты по параметрам строительства в жилых зонах:

1.1. Ж-2 Зона малоэтажной смешанной жилой застройки. Размеры земельных участков, максимальные и минимальные параметры застройки в зоне Ж-2 указаны в прилагающихся таблицах 1-4.

1.2. Ж-1 - Зона малоэтажной застройки индивидуальными домами;

1..1. Минимальная площадь участка от 1000 м<sup>2</sup> до 3000 м<sup>2</sup> (в соответствии со сложившейся застройкой);

1..2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м (или в соответствии со сложившейся линией застройки).

1..3. Максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

1.1.3.1. от границ соседнего участка до:

- основного строения – 3 м;
- хозяйственных и прочих строений – 1 м;
- открытой стоянки – 1 м;
- отдельно стоящего гаража – 1 м.

1.1.3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в районах малоэтажной застройки расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее, 6 м; а расстояние до сарая для скота и птицы — не менее 15 м. Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м.

1.1.3.3. Расстояние между жилым строением и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

1..4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.

1..5. Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.

1..6. Коэффициент использования территории – не более 0,67.

1..7. Высота зданий.

1.1.7.1. Для всех основных строений:

- количество надземных этажей – до трех;
- высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 10 м;
- до конька скатной кровли – не более 15 м.

1.1.7.2. Для всех вспомогательных строений:

- высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м;
- до конька скатной кровли – не более 7 м.

1.1.3. Как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

1.8. Вспомогательные строения и сооружения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

1.9. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения:

1.9.1. Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6м.

1.1.10. Требования к ограждениям земельных участков:

1.1.10.1. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон;

1.1.10.2. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,5 м.

1.1.11. Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка – 1,94.

В границах исторической части населенного пункта применяются дополнительные параметры, определенные Органом по охране памятников и изложенные в соответствующем разделе настоящих Правил.

Таблица 1. Участки для отдельно стоящих односемейных жилых домов 1-4 этажей  
(Для зоны Ж-2)

Минимальная площадь участка	кв.м	300
Минимальная глубина переднего двора	м	3
Минимальная глубина заднего двора	м	3
Минимальная ширина бокового двора	м	3
Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями	м	6
Максимальный процент застройки участка	%	60
Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар)	ед.	33
Максимальная высота стен	м	9
Максимальная высота здания	м	12
Максимальная застраиваемая площадь	кв.м	182
Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания площади участка		1.94

Таблица 2. Участки для спаренных односемейных жилых домов 1-4 этажей  
(Для зоны Ж-1)

Минимальная площадь участка	кв.м	300
Минимальная глубина переднего двора	м	3
Минимальная глубина заднего двора	м	3
Минимальная ширина бокового двора	м	3
Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями	м	6
Максимальный процент застройки участка	%	65
Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар)	ед.	33
Максимальная высота стен	м	9
Максимальная высота здания	м	12
Максимальная застраиваемая площадь	кв. м	196

Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка		2.1
---	--	-----

Таблица 3. Участки для односемейных жилых домов блокированного типа в 1-4 этажа. (Для зоны Ж-2)

Минимальная площадь участка	кв.м	300
Минимальная глубина переднего двора	м	3
Минимальная глубина заднего двора	м	3
Минимальная ширина бокового двора	м	1
Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями	м	6
Максимальный процент застройки участка	%	88
Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар)	ед.	33
Максимальная высота стен	м	9
Максимальная высота здания	м	12
Максимальная застраиваемая площадь	кв. м	264
Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка		2.8

Таблица 4. Участки многоквартирных жилых домов в 2-4 этажа. (Для зоны Ж-2 и Ж-1)

Минимальная площадь участка (n - ширина жилой секции)	м	10,5 + n
Минимальный отступ от красной линии	м	3
Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 - этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4 этажных зданий)	м	7,5
Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 - этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4 этажных зданий)	м	8
Минимальная суммарная ширина боковых дворов	м	8
Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 2-3-этажей и 5 м дополнительно для 4 этажных зданий)	м	15
Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
Максимальная высота здания	м	15
Максимальный процент застройки участка	%	42
Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар)	ед.	240
Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка		1.18

## **Глава 2.2 Установление режима использования земель в зонах ограничений и обременений**

### **Статья 42. Характеристика зон ограничений и обременений**

В соответствии с законодательными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, утвержденными постановлениями Правительства РФ, а также Положениями и Правилами режимообразующих объектов на территории Воргинского сельского поселения выделены следующие виды зон:

**ОХРАННЫЕ ЗОНЫ** – территории с особым режимом землепользования и природопользования, выделяемые вокруг особо ценных объектов, водных объектов, объектов культурного и исторического наследия в целях их охраны и защиты от неблагоприятных антропогенных воздействий, а также вдоль линий связи электропередачи, магистральных трубопроводов, систем водоснабжения, земель транспорта для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения.

В соответствии с особенностями территории в пределах черты населенного пункта были установлены следующие виды охранных зон:

- ВЗ водоохранная зона – это территория, примыкающая к акваториям рек, озер и водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной деятельности. В пределах данной зоны установлены прибрежная защитная полоса – ВЗ 1 и береговая полоса – ВЗ 2, на территории которых вводятся дополнительные ограничения природопользования;

- ЭС охранный зона электрических сетей и сооружений – территория, ограниченная параллельными прямыми, отстоящими от проекции крайних проводов на поверхность земли, параметры охранный зоны зависят от напряжения электрических сетей;

- СГ охранный зона систем газоснабжения – территория с особыми условиями использования, устанавливаемая вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий её эксплуатации и исключения возможности её повреждения;

- ЛС охранный зона линий и сооружений связи – участок земли вдоль этих линий, определяемый параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффузии.

**САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ (СЗЗ)** – территории, отделяющие объекты, являющиеся источниками выделения вредных веществ, запаха, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвука, электромагнитных волн радиочастот, статистического электричества, ионизирующих излучений от жилой застройки.

На основании данных о наличии объектов вредного воздействия на прилегающую территорию в Воргинском сельском поселении были установлены следующие виды санитарно-защитных зон:

- ТИ санитарно-защитная зона транспортных инфраструктур - участки земли, необходимые для обеспечения нормального функционирования транспорта, сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов транспорта. Порядок установления данных санитарно-защитных зон, размеров и режима их пользования определяется для каждого вида транспорта;

- ПП санитарно-защитная зона промышленных предприятий устанавливается для предприятий, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, потенциально опасными для человека, в зависимости от мощности и в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов;

- КС санитарно-защитная зона коммунально-складских объектов;

- СН санитарно-защитная зона объектов специального назначения территория, предназначенная для обеспечения санитарно-защитного барьера и снижения уровня

воздействия объектов специального назначения до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;

- ВКХ санитарно-защитные зоны и зоны санитарной охраны объектов водопроводно-канализационного хозяйства – территории, прилегающая к водопроводам хозяйственно-питьевого назначения и канализационным сооружениям в целях обеспечения их санитарно-эпидемиологической надежности.

Для водозаборов устанавливается зона санитарной охраны (ЗСО) в составе трех поясов:

в первом поясе – сервитут строгого режима предназначен для защиты от случайного или несанкционированного умышленного вторжения, загрязнения или повреждения объекта водопроводно-канализационного хозяйства,

во втором и третьем поясах – сервитут предназначен для предупреждения загрязнений;

- для водопроводов в виде полосы ЗСО;

- для канализационных станций в СЗЗ;

- для очистных канализационных сооружений в СЗЗ;

- для канализационных коллекторов в виде СЗЗ (полосы).

#### **Статья 43. Установление видов разрешенного использования земель в границах зон ограничений и обременений**

1. Конкретный состав и содержание ограничений и обременений использования земель населенного пункта установлен в зависимости от назначения территории, получившей особый правовой режим и (или) от функционального назначения и параметров режимобразующих объектов.

2. Рек Челкна в состоянии, соответствующим экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод установлена водоохранная зона, на территории которой введены дополнительные ограничения природопользования. Ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы установлены в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации:

- водоохранная зона реки Челкна – 100 м;

Ширина водоохранной зоны при отсутствии набережной измеряется от береговой линии, при наличии набережной – от парапета набережной. В пределах водоохранной зоны запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В пределах прибрежных защитных полос дополнительно к выше перечисленным ограничениям запрещается:

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для летних лагерей, ванн.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 м.

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.

Режим хозяйственной деятельности на земельных участках, находящихся в водоохраных зонах и прибрежных защитных полосах определяется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ. Согласно статьи 65 данного кодекса, в границах водоохраных зон допускается проектирование, размещение, 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.

На основании договоров водопользования, водные объекты предоставляются в пользование для:

- забора (изъятия) водных ресурсов из поверхностных водных объектов;
- использования акватории водных объектов, в том числе для рекреационных целей;
- использования водных объектов без забора (изъятия) водных ресурсов для целей производства электрической энергии.

На основании решений о предоставлении водных объектов в пользование предоставляются в пользование для:

- обеспечение обороны страны и безопасности государства;
- сброса сточных вод и (или) дренажных вод;
- размещения причалов, судоремонтных сооружений;
- размещения причалов, судоподъемных и судоремонтных сооружений;
- размещения стационарных и (или) плавучих платформ и искусственных островов;
- размещения и строительства гидротехнических сооружений (в том числе мелиоративных систем), мостов, подводных и подземных переходов, а также трубопроводов, подводных линий связи, других линейных объектов, подводных коммуникаций;
- разведки и добычи полезных ископаемых;
- проведения дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов;
- подъема затонувших судов;
- сплава древесины в плотках и с применением кошелей;
- забора (изъятия) водных ресурсов для орошения земель сельскохозяйственного назначения (в том числе лугов и пастбищ);
- организованного отдыха детей, а также организованного отдыха ветеранов, граждан пожилого возраста, инвалидов.

Не требуется заключение договора водопользования или принятие решения о предоставлении водного объекта в пользование в случае, если водный объект используется для:

- судоходства (в том числе морского судоходства), плавания маломерных судов;
- осуществление разового взлета, разовой посадки воздушных судов;
- забора (изъятия) из подземного водного объекта водных ресурсов, в том числе водных ресурсов, содержащих полезные ископаемые и (или) являющихся природными лечебными ресурсами, а также термальных вод;
- забора (изъятия) водных ресурсов в целях обеспечения пожарной безопасности, а также предотвращения чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий;
- забора (изъятия) водных ресурсов для санитарных, экологических и (или) судоходных попусков (сбросов воды);
- забора (изъятия) водных ресурсов судами в целях обеспечения работы судовых механизмов, устройств и технических средств;
- воспроизводства водных биологических ресурсов;

- проведения государственного мониторинга водных объектов и других природных ресурсов;
- проведения геологического изучения, а также геофизических, геодезических, картографических, топографических, гидрографических, водолазных работ;
- рыболовства, рыбоводства, охоты;
- осуществления традиционного природопользования в местах традиционного проживания коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации;
- санитарного, карантинного и другого контроля;
- охраны окружающей среды, в том числе водных объектов;
- научных, учебных целей;
- разведки и добычи полезных ископаемых, размещения и строительства трубопроводов, дорог и линий электропередачи на болотах, за исключением болот, отнесенных к водно-болотным угодьям, а также болот расположенных в поймах рек;
- полива садовых, огородных, дачных земельных участков, ведения личного подсобного хозяйства, а также водопоя, проведения работ по уходу за сельскохозяйственными животными;
- купания и удовлетворения иных личных и бытовых нужд граждан в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии со статьей 63 Водного кодекса Российской Федерации использование, охрана, защита, воспроизводство лесов, расположенных в водоохраных зонах осуществляется в соответствии с лесным законодательством.

Собственники земель, землевладельцы и землепользователи, на землях которых находятся водоохраные зоны и прибрежные полосы, обязаны соблюдать установленный режим использования этих зон и полос.

3. Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей на территории Воргинского сельского поселения установлена охранная зона электрических сетей и сооружений (ЭС).

Параметры охранных зон зависят от напряжения электрических сетей. Граница данной зоны проходит вдоль воздушных линий электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:

- для линий напряжением до 20 киловольт – 10 м;
- для линий напряжением 35 киловольт – 15 м;
- для линий напряжением 110 киловольт – 20 м;
- для линий напряжением 150,220 киловольт – 25 м;
- для линий напряжением 500 киловольт – 30 м

В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
- осуществлять всякого рода горные, погрузочно-разгрузочные, дноуглубительные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку и вырубку деревьев и кустарников;
- совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м;
- размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов;
- устраивать разного рода свалки;
- складировать корма, удобрения, солому, торф, дрова и другие материалы;
- совершать остановки всех видов транспорта, кроме железнодорожного.

4. Для обеспечения сохранности действующих кабельных и воздушных линий радиодиффузии установлена охранная зона линий и сооружений связи (ЛС).

Согласно «Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», утвержденных постановлением Правительства РФ от 09.06.95 г. №578, размер охранной зоны на территории поселения должен составлять не менее чем два метра от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи.

В пределах охранной зоны линий и сооружений связи без письменного согласия предприятий, эксплуатирующих линии связи запрещается:

- осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 м);

- производить посадку деревьев, складировать материалы, корма и удобрения;

- производить строительство и реконструкцию линий электропередачи, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию;

- производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи;

- производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи.

5. В целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации, исключение возможностей повреждения газопроводов установлена охранная зона системы газоснабжения (СГ).

Ширина данной зоны определена в соответствии с «Правилами охраны газораспределительных сетей» утвержденными постановлением правительства РФ от 20 ноября 2000г. №878 и составляет 2 метра с каждой стороны газопровода.

В охранных зонах систем газоснабжения без письменного уведомления организаций, в собственности которого или оперативном управлении которых находятся эти системы, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

- складирование горюче-смазочных материалов;

- производить земляные и дорожные работы;

- устраивать проезды под надземными газопроводами для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5м.

6. В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов транспорта на территории Воргинского сельского поселения установлена санитарно-защитная зона транспортных инфраструктур (ТИ). Порядок установления данной зоны, её размер и режим пользования определяется в соответствии с действующим законодательством для каждого вида транспорта.

7. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденными постановлением Госкомсанэпиднадзора России от 10.04.03 г. №38 для предприятий, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, потенциально опасными для человека, в зависимости от мощности и в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов на территории Воргинского сельского поселения установлены следующие размеры санитарно-защитных зон промышленных предприятий и коммунально-складских объектов (ПП):

- предприятия III класса – 300 м;

- предприятия IV класса – 100 м;

- предприятия V класса – 50 м

Данная зона предназначена для обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения

повышенного уровня вибрации, инфразвука и факторов физического воздействия шума. Санитарно-защитная зона предприятия или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория предприятий и использоваться для расширения промышленной площадки, а также для перспективного развития селитебной территории.

В пределах санитарно-защитной зоны запрещается:

- размещать жилые здания, детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, сады, парки, огороды;

- предприятия пищевой промышленности, а также предприятия по производству посуды и оборудования для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей;

- размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию с соответствующими центрами Госсанэпиднадзора.

В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- сельскохозяйственные угодья 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, гаражи, площадки индивидуальной стоянки автомобилей, автозаправочные станции, здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промышленных площадок, предприятий и санитарно-защитной зоны.

8. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в целях соблюдения требуемых гигиенических нормативов была установлена санитарно-защитная зона объектов специального назначения (СН). Данная зона гарантирует санитарно-эпидемиологическую безопасность населения, а ширина зоны обусловлена площадной характеристикой объекта и видом утилизированных отходов.

9. В целях охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, установлена зона санитарной охраны источников водоснабжения (ЗСО). В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения», утвержденных Главным государственным санитарным врачом Р.Ф. от 26 февраля 2002 года установлена зона санитарной охраны вокруг водозаборов, водопроводных сооружений и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения. На основании данного нормативно-правового акта водозаборы подземных вод должны быть расположены вне территории промышленных предприятий и жилой застройки. Зона санитарной охраны установлена на расстоянии 100 м от водозабора. Зона санитарной охраны водопроводных сооружений, расположенных вне территорий водозабора представлена поясом строгого режима – санитарно-защитной полосой. Ширина санитарно-защитной полосы установлена по обе стороны от крайних линий водопровода и равна 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм.

В зоне санитарной охраны запрещается:

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе

прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений.

Запрещается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Границы СЗЗ канализационных сооружений:

- для канализационных коллекторов в границах СЗЗ - не менее 10 м при диаметре до 1000 мм; не менее 20 м - при больших диаметрах; в мокрых грунтах не менее 50 м независимо от диаметров;

- для канализационных сооружений по значениям таблицы

Таблица 5. Границы земель санитарно-защитных зон для канализационных очистных сооружений

Сооружения для очистки сточных вод	Расстояние в м при расчетной производительности очистных сооружений в тыс. м <sup>3</sup> /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	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
Поля:				
а) фильтрации	200	300	500	1000
б) орошения	150	200	400	1000
Биологические пруды	200	200	300	300

В СЗЗ канализационных коллекторов не допускаются:

- посадка высокоствольных с мощной глубоко проникаемой корневой системой деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению сетей водопровода и канализации;

- производство земляных работ без письменного разрешения организации, эксплуатирующей сети, и разработки плана выполнения мероприятий, обеспечивающих целостность сетей;

- прокладка трубопроводов или сетей иного назначения, способных разрушить надежность и создающих угрозу безопасности водоподдачи и водоотведения;

- размещение жилых и хозяйственных бытовых зданий;

- складирование крупногабаритных материалов или предметов, создающих дополнительную нагрузку на элементы сетей водопровода и канализации, либо ограничивающих доступ для ремонта и технического обслуживания сетей;

- применение ядохимикатов, удобрений и иные действия, влекущие загрязнение земли и др. действия, противоречащие действующим нормам и правилам.

## **Глава 2.3 Установление правил благоустройства в зонах особой градостроительной ценности**

### **Статья 44. Общие положения**

1. Правила благоустройства разработаны в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, Земельным, Градостроительным, Водным кодексами Российской Федерации, Федеральными законами "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", "Об отходах производства и потребления", "Об охране окружающей среды", "О защите прав потребителей", "Об экологической экспертизе", Законами Смоленской области "Об охране окружающей среды в Смоленской области", "О порядке ведения лесного хозяйства, использования, охраны, защиты и воспроизводства городских лесов", "Об административной ответственности за отдельные виды правонарушений", "Об административных комиссиях в Смоленской области".

2. Основными задачами введения правил благоустройства на территории Воргинского сельского поселения являются установление общеобязательных норм поведения для физических и юридических лиц на территории села и регламентация деятельности органов местного самоуправления при решении вопросов местного значения в сфере благоустройства, озеленения и санитарного содержания территорий.

3. Выполнение правил благоустройства является обязательным требованием для всех физических и юридических лиц - собственников и (или) пользователей земельных участков, зданий, строений и сооружений, транспортных средств на территории населенного пункта.

4. Объектами благоустройства являются территории общего пользования (уличные проезды тротуары, парки, лесопарки, площади, мосты, путепроводы, дворовые территории и др.), фасады домов, а также территории предприятий, учреждений, организаций, объектов социального и культурно-бытового назначения.

5. Лицами, обеспечивающими содержание территории села в надлежащем санитарном состоянии, являются собственники, владельцы и пользователи земельных участков, а также специализированные организации, в обязанность которых входит выполнение таких работ.

6. К территории подлежащей благоустройству и санитарной уборке также относятся территории, прилегающие к предоставленным в установленном порядке земельным участкам. Границы таких территорий, определяются и наносятся на план-схему органом архитектуры и градостроительства администрации.

7. За юридическим лицом или лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, муниципальным правовым актом, либо договором может быть закреплена территория, подлежащая уборке, не прилегающая к основному объекту права.

8. При отсутствии плана-схемы прилегающая территория, подлежащая уборке, определяется в длину по всей протяженности объекта недвижимости (земельного участка, здания) или временного сооружения (торгового павильона, летнего кафе и т.п.), в ширину - до проезжей части территории, выходящие на набережные - на всю ширину набережной и прилегающие к ней тротуары, а также спуски к реке.

9. В случае если вблизи объекта недвижимости или временного сооружения отсутствуют ориентиры, названные в части 7 настоящей статьи, то владельцы или пользователи объекта обязаны поддерживать чистоту на прилегающей к этим объектам территории в пределах не менее десяти метров от объекта, если иное не установлено правоустанавливающими документами.

10. Владельцы или пользователи объектов недвижимости или временных сооружений, расположенных в лесах, обязаны поддерживать чистоту на прилегающей

территории в пределах не менее двадцати метров от объекта, если иное не установлено правоустанавливающими документами.

11. Муниципальные учреждения, осуществляющие функции заказчика по благоустройству, имеют право потребовать возмещения расходов по уборке ненадлежащим образом содержащихся территорий от лиц, являющихся собственниками, владельцами либо пользователями этих территорий.

12. Для соблюдения законных прав и интересов граждан работы по благоустройству, сопровождающиеся шумом либо иным раздражающим фактором, уровень которого превышает предельно допустимые нормы, должны производиться в период с 7 до 23 часов, если необходимость выполнения данных работ не обусловлена неблагоприятными погодными условиями (снегопад, гололед и т.п.).

Организация работ по уборке и благоустройству территорий возлагается на администрацию Воргинского сельского поселения.

### **Статья 45. Благоустройство**

1. Учреждения, предприятия, организации, граждане, частные домовладельцы, индивидуальные предприниматели и арендаторы на закрепленной территории обязаны:

- производить своевременный ремонт и окраску фасадов зданий, сооружений, индивидуальных жилых домов, ограждений, палисадников, хозяйственных дворов, входных дверей, балконов и лоджий, водосточных труб, вывесок, объектов внешней рекламы и информации, объектов монументально-декоративного искусства, малых архитектурных форм и других элементов благоустройства в соответствии со сроками схемами размещения и паспортами отделки, рассмотренными и утвержденными в установленном порядке органом архитектуры и градостроительства администрации, а также правилами организации и проведения технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых и общественных зданий и сооружений поселения.

Фасады зданий и сооружений в эксплуатационный период не должны иметь видимых повреждений (разрушения отделочного слоя, водосточных труб, воронок или выпусков, изменения цветового тона и т.п.), занимающих более десяти процентов фасадной поверхности;

- производить своевременную замену и ремонт пришедших в негодность и поврежденных элементов конструкций зданий, сооружений, строений, малых архитектурных форм, элементов благоустройства территории, объектов художественно-декоративного искусства, уличных и дворовых светильников, объектов внешней рекламы и информации, номерных знаков домов, разбитых урн, сломанных скамеек, оборудования детских площадок и мест отдыха, содержание и своевременный ремонт дорог, водопроводов и канализационных колодцев, дорожных покрытий, тротуаров, бордюров, ограждений, пандусов, въездных знаков, других дорожных сооружений и средств регулирования дорожного движения;

- проводить регулярную уборку закрепленной за ними уличной, дворовой, внутриквартальной и прилегающей территории, мест общего пользования жилых и общественных зданий и сооружений, очистку территорий от бытового и естественного мусора, снега, льда, регулярную очистку и планировку кюветов, сточных канав, водопропускных труб и иных водоотводов;

- осуществлять постоянный уход за зелеными насаждениями (сезонную стрижку кустарников, обрезку и посадку деревьев, вырезку поросли, удаление засохших больных деревьев), регулярное кошение трав, прополку газонов и цветников, посев трав, уничтожение сорной растительности;

- для хранения личного автотранспорта и иных средств передвижения предусматривать на внутриквартальных и дворовых территориях специально отведенные места стоянок с обязательной своевременной уборкой этих мест. Содержание служебного и грузового частного транспорта предусматривать в гаражах и на специально

оборудованных автостоянках, не допуская их хранения на дворовых и внутриквартальных территориях села;

- при производстве работ, связанных с временным нарушением или изменением состояния благоустройства, своевременно оформлять разрешение на производство этих работ, строго соблюдать сроки завершения работ и восстановления благоустройства, в соответствии с правилами производства работ, правилами организации мелкорозничной торговли, правилами установки и размещения объектов внешней рекламы и информации, оформлять сдачу выполненных работ по акту приема-сдаточной комиссии в установленные сроки.

2. Собственники, владельцы участков индивидуальной застройки, обязаны:

- содержать в надлежащем порядке (очищать, окашивать) проходящие через участок водостоки, а также водосточные каналы в границах участков, на прилегающих улицах и проездах, не допускать подтопления соседних участков, тротуаров, улиц и проездов;

- озеленять лицевые части участков, не допускать на них свалок мусора, долгосрочного складирования строительных или иных материалов;

- устанавливать и содержать в порядке номерной знак дома (участка), а также информационные знаки, устанавливаемые администрацией Ершичского района (при наличии Соглашения);

- не допускать образование несанкционированных свалок бытовых отходов, в случае необходимости заключать договоры с соответствующими организациями по вывозке мусора на организованные свалки для твердых бытовых отходов, оборудованные в соответствии с экологическими и санитарными правилами.

3. Строительные и другие организации, кооперативы и частные, осуществляющие строительные и ремонтные работы при вскрытии асфальтированных дорог, тротуаров и нарушившие благоустройство, обязаны своими силами и за свой счет восстановить нарушенные участки и зеленые насаждения, обеспечить при производстве этих работ сохранность пунктов государственной геодезической сети.

Строительные площадки, подъезды к ним должны быть благоустроены для исключения загрязнения улиц выезжающим транспортом.

4. Разборка подлежащих сносу строений силами застройщика или заказчика осуществляется не позднее одного месяца после переселения проживающих граждан, если снос осуществляется под строительство, или коммунальными службами, если снос производится в иных целях.

Места сноса строений должны быть огорожены забором.

5. Вырубку и пересадку деревьев и кустарников на территориях, подлежащих под застройку, а также проведение аварийно-ремонтных работ, прокладку инженерных сетей, связанных с разрытием, а также производство земляных работ производить только с разрешения администрации Воргинского сельского поселения (при наличии Соглашения).

6. Дорожно-эксплуатационные службы, согласно заключенным договорам со службой заказчика обязаны:

- содержать в исправном состоянии и производить своевременный ремонт дорог тротуаров, мостов и других гидротехнических сооружений;

- выполнять твердое покрытие для прохода жителей по местам интенсивного движения в садово-парковых зонах, проходов к тротуарам, во дворы;

- поливать в жаркое время года улицы с повышенной интенсивностью движения, нуждающиеся в улучшении микроклимата.

7. На всех площадях и улицах, в садах, парках, пристанях, рынках, остановках транспорта и других общественных местах должны быть выставлены в достаточном количестве урны.

Дополнительно урны устанавливаются собственниками объектов недвижимости у входов в помещения магазинов, павильонов, киосков и других торговых точек,

предприятий общественного питания, бытового обслуживания, культурно-зрелищных предприятий, учебных заведений, лечебно-профилактических учреждений.

8. В целях надлежащего содержания поселения и обеспечения чистоты и порядка на его территории запрещается:

- самовольное использование территории без специально оформленных разрешений на земляные работы, установку лотков, киосков, павильонов или иных строений и сооружений, оборудование объектов внешней рекламы и информации и для других целей;

- самовольное расклеивание объявлений, рекламы, печатной продукции в неустановленных местах, самовольная установка строительных лесов, изменения колера фасадов зданий, входных дверей, элементов благоустройства, архитектуры и объектов монументально-декоративного искусства;

- самовольное устройство огородов, гаражей, овощехранилищ, хозяйственных построек или нарушение порядка выдачи разрешений на их устройство на территории Воргинского сельского поселения;

- самовольная, без специальных разрешений и схем размещения, установка антенных устройств, прокладка воздушных, наземных, подземных линий и сетей электроснабжения, связи и иных инженерных коммуникаций с использованием зданий, конструкций зданий и сооружений, иных естественных и искусственных опор;

- стоянка автотранспорта, прицепов, автотракторной техники, автобусного порта и других средств передвижения вне гаражей и автостоянок, на газонах и зеленых массивах;

- выпас и выгул животных на улицах, обочинах дорог, площадях, скверах, кладбищах;

- загрязнение собаками, кошками и другими животными лестничных клеток, подвалов и других мест общего пользования в жилых домах, а также дворов, тротуаров, улиц, скверов (загрязнения указанных мест должны немедленно устраняться владельцами животных);

- допускать собак, кошек и других животных на детские площадки и в места общего пользования (магазины, поликлиники и т.д.);

- содержать собак кошек и других животных в местах общего пользования жилых домов (лестничных клетках, чердаках, подвалах, коридорах и т.д.), а также на балконах и лоджиях;

- хранение тары около торговых предприятий, предприятий общественного питания, других объектов и мест торговли;

- превышение установленных сроков производства работ, связанных с временным нарушением состояния благоустройства территории и мест общего пользования жилых и общественных зданий и с ограничением движения транспорта и пешеходов;

- производить сток паводковых и поверхностных вод с территорий предприятий на застроенные территории и дороги;

- складирование строительных и других материалов на придомовых территориях на срок более пяти дней с момента их привоза;

- производить захоронение скота, домашних животных на не отведенных в установленном порядке территориях.

9. В целях сохранения пунктов государственной геодезической сети и их опознавательных знаков запрещается:

- замощение дорог, улиц, тротуаров, рытье канав, проведение озеленительных работ без согласования с органом архитектуры и градостроительства администрации, ответственных за их сохранность;

- в охранных зонах геодезических пунктов складировать корма, удобрения и материалы, скирдовать сено и солому, содержать скот, устраивать свалки, разводить огонь, ставить гаражи или другие временные сооружения.

10. В целях сохранения надлежащего состояния окружающей среды запрещается:

- перевозка мусора, летучих и распыляющих веществ, строительных материалов и конструкций способом, приводящим к загрязнению окружающей среды;
- переполнение контейнеров, мусоросборников бытовыми отходами и загрязнение территории;
- вывоз и размещение твердых и жидких бытовых отходов непосредственно на поля и огороды и в водоохранные зоны рек, озер, на территории, за исключением специально отведенных;
- выборка вторичного сырья из мусоропроводов и мусоросборников;
- мытье тары для пищевых отходов в неустановленных местах.

11. В целях сохранения благоустройства и надлежащего санитарного состояния водоемов запрещается:

- при уборке улиц, площадей, проездов, тротуаров сбрасывать мусор и прочие нечистоты в реки, озера и другие водоемы, на откосы берегов и спуски к ним, на газоны, кустарники в садах, парках;
- стирать белье и купать животных на пляжах и в местах, предназначенных для купания;
- выливать на улицах, дворовых и прилегающих территориях поселения всякого рода нечистоты, выбрасывать мусор, мыть посуду и автотранспорт (велосипеды, мотоциклы) на улицах, у водозаборных колонок, колодцев, на открытых водоемах, реках, озерах в радиусе пятнадцати метров;
- хранить весельные и моторные лодки, катера, шлюпки на не отведенных для этих целей местах.

#### **Статья 46. Уборка территории населенного пункта**

1. Уборка улиц, площадей, мостов, путепроводов, тротуаров, дворовых территорий, прилегающих к садам, паркам, скверам, бульварам, рыночных площадей, участков, отведенных под размещение киосков, павильонов, ларьков, а также свободных земельных участков производится предприятиями, учреждениями, организациями, домоуправлениями, арендаторами, застройщиками и домовладельцами, в пользовании (владение, собственности) которых находятся данные территории, в порядке, установленном правилами благоустройства.

2. Основная цель уборки территорий Воргинского сельского поселения в весенне-летний период - ликвидация загрязненности территории населенного пункта.

Весенне-летняя уборка устанавливается на период с 15 апреля по 15 октября и предусматривает мойку, поливку, подметание, капитальный и текущий ремонт проезжей части улиц, запыленности и замусоренности дворовых, уличных и других мест, создание чистоты и санитарного порядка на тротуарах и площадях.

В зависимости от погодных условий период весенне-летней уборки может быть изменен решением администрации Воргинского сельского поселения (при наличии Соглашения).

Улицы с повышенной интенсивностью движения, нуждающиеся в улучшении микроклимата, в жаркое время года следует поливать по мере надобности.

Механизированное подметание уличных проездов и площадей, имеющих асфальтовое покрытие, производится дорожно-эксплуатационными службами в плановом порядке.

3. Уборка территории Воргинского сельского поселения в осенне-зимний период предусматривает уборку и вывозку снега, льда, мусора и грязи и посыпку противогололедными материалами улиц, тротуаров, площадей и других территорий. Осенне-зимний период устанавливается с 15 октября по 15 апреля.

В зависимости от погодных условий период осенне-зимней уборки может быть изменен решением администрации Воргинского сельского поселения (при наличии Соглашения).

Механизированную уборку проезжей части улиц и площадей производят в плановом порядке дорожно-эксплуатационные службы, а также организации и предприятия, имеющие уборочные механизмы, на основании заключенных с ними договоров.

При зимней механизированной уборке разрешается, в зависимости от ширины улиц и характера движения на них, укладка снега в валы по обеим сторонам проезжей части, либо с одной стороны вдоль тротуара на расстоянии 0,5 метра от бордюра или кромки тротуара с оставлением необходимых проходов и проездов, либо на оси проезжей части с последующей его уборкой.

Запрещается образование валов снега в зоне автобусных остановок на длину 15 метров по обе стороны от остановок.

На весь период гололеда тротуары, пешеходные дорожки, сходы, проезжие части улиц в зоне автобусных остановок и посадочных площадок, путепроводы, мосты, подъемы и спуски должны систематически посыпаться песком и противогололедными материалами.

Очистка крыш от снега и удаление ледяных наростов с карнизов, крыш и водосточных труб жилых, общественных и производственных зданий и сооружений производится по мере необходимости силами и средствами их владельцев с обязательным применением мер предосторожности во избежание несчастных случаев с пешеходами и повреждений телефонных, телеграфных, радиотрансляционных, электрических и осветительных проводов, фонарей уличного освещения, зеленых насаждений и других сооружений.

При производстве снегоуборочных работ крышки всех люков водопроводных, канализационных, дождеприемных и других колодцев, а также лотки вдоль бордюра должны очищаться от снега и льда эксплуатирующими службами.

Вывозка снега, скола льда разрешается только на специально отведенные постоянные или временные снежные свалки.

Устройство, содержание и ликвидация свалок снега, скола льда возлагаются на дорожно-эксплуатационные службы предприятий жилищно-коммунального хозяйства. Свалки должны быть обеспечены удобными подъездами, необходимыми для складирования снега и скола льда.

При производстве зимних уборочных работ запрещается:

- разбрасывание и вывоз с территории дворов снега и льда на проезжую часть улиц, на тротуары на площади, на территории остановочных комплексов и в другие места общего пользования;

- укладка снега и скола льда на трассах тепловых сетей;

- завоз и заваливание снегом стен зданий;

- складирование сколотого льда и грязного снега на территориях зеленых насаждений;

- складирование снега на ледовом покрове рек и озер, на их берегах в пределах водоохраных и санитарных зон, сбрасывание снега и льда в открытые водоемы.

4. Учреждения, предприятия, организации, индивидуальные предприниматели, домовладельцы и иные граждане, землепользователи и арендаторы обязаны убирать прилегающие к их земельным участкам территории, в соответствии с утвержденными администрацией Воргинского сельского поселения (при наличии Соглашения) границами, в длину - на протяжении всей территории домовладения или участка, в ширину - до границы проезжей части улицы.

При односторонней застройке - на всю ширину проезжей части; территории, выходящие на набережные, - на всю ширину набережной и прилегающие к ним тротуары, а также спуски к реке.

При отсутствии границы с другим земельным участком производить уборку прилегающей территории на расстоянии не менее десяти метров от границы участка.

5. Территории садов, парков, скверов, бульваров, прилегающие к ним тротуары и проезды убираются организациями, в ведении которых они находятся.

6. Сооружение, уборка и очистка мостиков, водосточных канав, дренажей, предназначенных для отвода поверхностных и грунтовых вод с улиц и дворов, производятся предприятиями жилищно-коммунального хозяйства, ведомствами, учреждениями, арендаторами, застройщиками и домовладельцами в соответствии с закреплением территорий.

7. Для поддержания чистоты, а также для обеспечения нормального функционирования транспорта, предприятия, учреждения и другие организации при отсутствии уборочной техники обязаны заключать договоры с дорожно-эксплуатационными службами на:

- проведение механизированной уборки закрепленных участков улиц, тротуаров, а также на вывоз снега;

- очистку тротуаров под скребок от снега и льда производить в период до 08.00 часов, а при снегопадах - по мере необходимости с таким расчетом, чтобы пешеходное движение на них не нарушалось;

- вывоз снега с улиц и дворовых территорий – не позднее десяти суток, сброшенного с крыш снега и льда - в течение 6 часов;

- обработка дорожных покрытий тротуаров и дворов противогололедными материалами - по мере необходимости до окончания снегопада.

8. Очистка урн производится систематически по мере их наполнения. За содержание урн в чистоте несут ответственность организации, предприятия и учреждения, осуществляющие уборку закрепленных за ними территорий.

9. Уборка:

- территорий автобусных остановок производится предприятиями, учреждениями, арендаторами, застройщиками, в пользовании которых они находятся;

- территорий, прилегающих к торговым киоскам, павильонам в радиусе десяти метров, осуществляют в течение дня торговые предприятия;

- территорий вокруг водозаборных колонок в радиусе десяти метров и их содержание производится муниципальным предприятием;

- мостов, путепроводов, пешеходных переходов, прилегающих к ним территории, а также содержание коллекторов, водосточных труб, водоотводных канав, труб ливневой канализации, дренажей, предназначенных для отвода поверхностных грунтовых вод с улиц и дворов, дождеприемных колодцев, берегов рек подъездных путей производится предприятиями, организациями, арендаторами застройщиками и домовладельцами, в пользовании которых они находятся или закреплены для эксплуатации соответствующими решениями администрации Воргинского сельского поселения (при наличии Соглашения) и договорами.

10. Уборка рынков:

- территория рынка очищается их владельцами до начала торговли и по окончании;

- текущая уборка рынка производится непрерывно в течение всего торгового дня;

- для сбора мусора на территории рынка устанавливаются мусоросборники и урны, которые по окончании торговли ежедневно очищаются, мусор с территории вывозится ежедневно.

11. Мероприятия по сбору, складированию, перемещению, размещению, утилизации, захоронению, уничтожению бытовых, промышленных и иных отходов (кроме радиоактивных) следующие:

- территории поселения подлежат регулярной очистке от отходов соответствии с экологическими, санитарными и иными требованиями;

- организацию деятельности в области обращения с отходами на территории поселения осуществляет администрация Воргинского сельского поселения (при наличии Соглашения) в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- порядок сбора отходов на территориях села, предусматривающий их разделение на виды (цветные и черные металлы, текстиль, бумага и другое) определяется администрацией Воргинского сельского поселения (при наличии Соглашения) и должен соответствовать экологическим, санитарным и иным требованиям в области охраны окружающей природной среды и здоровья человека.

12. На территориях домовладений, объектов культурно-бытового и другого назначения выделяются специальные площадки для размещения контейнеров удобными подъездами для транспорта.

Размещение мест сбора, хранения отходов, контейнеров, площадок для контейнеров определяется коммунальными службами и согласовывается с органом архитектуры и градостроительства администрации и органами Госсанэпиднадзора.

Расстояние от площадок до жилых домов, детских, спортивных площадок, мест отдыха должно быть не менее двадцати метров. Площадки для контейнеров должны быть асфальтированы, удобны для подъезда машин и подхода жителей.

Количество устанавливаемых контейнеров определяется расчетами накопления отходов.

Металлические сборники отходов в летнее время необходимо промывать при «несменяемой» системе не реже одного раза в десять дней, «сменяемой» – после опорожнения.

13. При хранении отходов в контейнерах, дворовых сборниках должна быть исключена возможность их загнивания и разложения.

Срок хранения в холодное время года (при температуре минус 5°C и ниже) должен быть не более трех суток, в теплое время года (при температуре свыше плюс 5°C) - не более суток (ежедневный вывоз).

14. Для сбора жидких отходов в неканализованных домовладениях устанавливаются дворовые помойницы, которые должны иметь водонепроницаемый выгреб и наземную часть с крышкой и съёмной решеткой для отделения твердых фракций.

Наземная часть помойниц и дворовых уборных должна быть непроницаемой для грызунов и насекомых. Не допускается наполнение выгреба нечистотами выше 0,35 метра от поверхности земли.

15. Учреждения по эксплуатации зданий, жилищные отделы предприятий и организаций, юридические лица, осуществляющие эксплуатацию и содержание жилого фонда и временных зданий и сооружений, владельцы, коменданты и управляющие домами, владельцы объектов торговли, общественного питания независимо от форм собственности должны:

- своевременно заключать договоры на удаление бытовых отходов;
- оборудовать площадки с водонепроницаемым покрытием под мусоросборники;
- обеспечивать работников сборниками и инвентарем, применяемыми для сбора бытового мусора, уличного и дворового смета.

16. Предприятия, организации, учреждения, ответственные за уборку территорий, обязаны:

- своевременно осуществлять (в соответствии с договорами) вывоз твердых и жидких бытовых отходов с территорий жилых домов, организаций, учреждений и предприятий;

- составлять на каждую спецмашину маршрутные графики со схемой движения;
- обеспечивать обязательное выполнение утвержденных маршрутных графиков;
- в районах застройки домов, принадлежащих гражданам на правах личной собственности, осуществлять плано-регулярную систему очистки от твердых отходов не реже двух раз в неделю;

- вывозить твердые бытовые отходы только на указанные свалки, при этом работа на свалках для бытовых отходов и их содержание должны соответствовать требованиям санитарных правил устройства и содержания свалок для твердых бытовых отходов;

- для комфортного проживания населения бытовые отходы удалять из домовладений не ранее 7 часов и не позднее 23 часов.

17. Ответственность за благоустройство площадок и подъездов к ним, исправность мусоросборников, выгребных ям, их внешний вид, за освещение во дворах несут владельцы и эксплуатирующие предприятия и организации солидарно.

#### **Статья 47. Содержание транспорта, инженерных сооружений и коммуникаций, малых форм и временных сооружений для торговли**

1. Руководители автохозяйств, владельцы частных пассажирских транспортных средств обязаны:

- выпускать на линии автобусы, такси и другие транспортные средства только чистыми, как внутри, так и снаружи;
- оборудовать весь муниципальный транспорт исправными световыми сигналами;
- производить окраску павильонов ожидания транспорта, указателей остановок ежегодно, а ремонт и помывку - по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

2. Благоустройство территории вокруг водозаборных колонок и колодцев, устройство подходов и водостоков производится предприятиями и организациями, которым они принадлежат.

Утечку воды из сети, принадлежащей предприятиям жилищно-коммунального хозяйства или иным ведомствам, владельцы обязаны ликвидировать в течение суток после обнаружения.

Образовавшееся в результате аварии обледенение или затопление должно быть ликвидировано в течение трех последующих суток эксплуатирующей водопровод организацией за счет виновников аварии.

3. Установка уличных киосков, павильонов, ларьков осуществляется в установленном порядке.

Благоустройство и озеленение территорий, прилегающих к киоскам, павильонам, выполняется согласно эскизам благоустройства, утвержденным органом архитектуры и градостроительства администрации.

Перед каждым киоском, павильоном и другой торговой точкой владельцем должна быть установлена урна.

Владельцы и арендаторы уличных киосков, павильонов, ларьков обязаны очищать прилегающую к ним территорию в радиусе десяти метров в течение дня по мере необходимости и по окончании торговли.

Самовольно установленные, с нарушением благоустройства, киоски, лотки, гаражи объекты внешней рекламы, информации и другие строения могут быть демонтированы. Самовольно складированные материалы, оставленные с нарушением правил благоустройства могут быть перенесены в специальные места складирования. Средства транспорта, иные механизмы и устройства, оставленные с нарушением благоустройства могут быть отпаркованы на специальные стоянки. Все вышеперечисленные действия выполняются по решению органов местного самоуправления Воргинского сельского поселения (при наличии Соглашения) с возмещением понесенных затрат за счет нарушителя.

4. Транспортное обслуживание объектов и комплексов мелкорозничной торговли должно обеспечивать безопасность движения транспорта и пешеходов на прилегающих дорогах и пешеходных путях.

5. Архитектурные и цветовые решения сооружений мелкорозничной торговли согласовываются с органом архитектуры и градостроительства администрации Ершичского района.

6. Ремонт, окраска объектов мелкорозничной торговли должны проводиться за счет их владельцев с началом весенне-летнего сезона. Ремонт должен проводиться с учетом

сохранения внешнего вида и цветового решения, предписанного органом архитектуры и градостроительства администрации.

7. Владельцы торговых точек обязаны следить за сохранностью благоустройства прилегающих территорий, зеленых насаждений, газонов.

#### **Статья 48. Озеленение территорий**

1. Создание новых объектов озеленения, посадка деревьев и кустарников, реконструкция существующих зеленых насаждений, работы по трансформации сохраняемых лесных участков в парки, скверы, бульвары, озеленение территорий промышленных площадок и их санитарно-защитных зон в Воргинском сельском поселении осуществляются по согласованию с заинтересованными службами.

2. Реконструкция существующих зеленых насаждений должна предусматривать сохранение или восстановление первоначального проектного замысла по взаимодействию элементов озеленения с архитектурой зданий и сооружений, соотношению высот зданий и зеленых насаждений, восстановление утраченных в процессе роста деревьев и кустарников, видимость технических средств регулирования дорожного движения, безопасность движения транспорта и пешеходов.

3. Проекты комплексного благоустройства существующих лесных массивов, включенных в черту поселения, должны предусматривать максимальное сохранение ценных пород деревьев и содержать план вырубki древесно-кустарниковой растительности с координатами границ вырубki.

Места складирования материалов, временные сооружения, подъездные пути размещаются с условием минимальных вырубok.

4. При строительстве и производстве земельно-планировочных работ строительные организации обязаны:

- установить временное ограждение зеленых массивов и приствольные ограждения сохраняемых деревьев в виде сплошных щитов высотой два метра;

- для сохранения корневой системы деревьев, расположенных ближе трех метров от объектов строительства, устраивать вокруг ограждающего треугольника настил из досок радиусом не менее 1,6 метра;

- при прокладке подземных коммуникаций обеспечить расстояние между краем траншеи и корневой системой дерева не менее трех метров, а корневой системы кустарника - не менее полутора метра;

- при производстве работ "проколом" в зоне корней деревьев и кустарников работы производить ниже расположения скелетных корней, но не менее полутора метра от поверхности почвы;

- при асфальтировании и замощении дорог и тротуаров вокруг деревьев и кустарников соблюдать размеры приствольных кругов 2x2 метра.

5. Снос зеленых насаждений или перенос их в другое место допускается в следующих случаях:

- при строительстве и реконструкции дорог, улиц, инженерных сетей, зданий и сооружений, предусмотренных генеральным планом и проектами строительства согласованными и утвержденными в установленном порядке;

- при невозможности обеспечения нормальной видимости технических средств регулирования дорожного движения, безопасности движения транспорта и пешеходов;

- при ликвидации аварий на инженерных сетях, на участках вне их защитных зон с разрешения администрации Воргинского сельского поселения (при наличии Соглашения) по согласованию с органами охраны природы;

- при проведении реконструкции неорганизованных посадок по заключению органов охраны природы, органов архитектуры и градостроительства администрации.

6. Быстрорастущие зеленые насаждения в возрасте до пятнадцати лет, а медленно растущие - в возрасте до восьми лет подлежат обязательной посадке в другое место.

Производство работ по сносу или переносу зеленых насаждений производится по согласованию с пользователем земельного участка, на котором находятся зеленые насаждения, и с администрацией Воргинского сельского поселения (при наличии Соглашения).

7. Застройщики, производящие работы, в результате которых наносится ущерб озеленению и благоустройству территории, обязаны возмещать затраты по восстановлению озеленения и благоустройства.

8. Ответственность за сохранность зеленых насаждений в поселке и надлежащий уход за ними возлагаются:

- в парках и лесопарках - на владельцев территорий и коммунальные службы;
- на улицах перед строениями до проезжей части - на руководителей предприятий, организаций, жилищно-эксплуатационных участков, жилищно-строительных кооперативов, арендаторов строений и владельцев земельных участков;
- на территориях организаций и предприятий, а также в пределах их санитарно-защитных зон - на руководителей организаций и предприятий;
- в районах индивидуальной жилой застройки - на владельцев домов и лиц, в них проживающих;
- на территориях зеленых насаждений, отведенных под застройку, - на руководителей организаций, которым отведены земельные участки, а со дня начала работ - и на руководителей подрядных организаций.

#### **Статья 49. Освещение территории населенного пункта**

1. Улицы, дороги, мосты, общественные территории, а также территории жилых кварталов, микрорайонов, жилых дворов, номерные знаки жилых и общественных зданий и дорожные знаки и витрины должны освещаться в темное время суток.

2. Освещение территорий поселений, а также содержание и эксплуатация элементов наружного освещения осуществляется по договорам с собственниками (владельцами) территорий.

3. Особое внимание необходимо уделять освещенности основных пешеходных направлений, прокладываемых через зеленые массивы парков, жилых кварталов и путей движения школьников.

4. Декоративная вечерняя подсветка фасадов зданий и сооружений, имеющих ответственное градостроительное значение, осуществляется владельцами (пользователями) по согласованию с органом архитектуры и градостроительства администрации.

5. Праздничная иллюминация главных улиц, площадей выполняется ответственными службами администрации Воргинского сельского поселения (при наличии Соглашения), а отдельных зданий и сооружений – их собственниками (владельцами) в соответствии с проектом праздничного оформления поселения.

#### **Статья 50. Контроль за исполнением правил благоустройства и ответственность за их нарушение**

1. Контроль за исполнением правил благоустройства осуществляют должностные лица администрации Воргинского сельского поселения (при наличии Соглашения), уполномоченные главой администрации Ершичского района (при наличии Соглашения).

2. Ответственность за соблюдение правил благоустройства возлагается на юридических лиц, на должностных лиц предприятий, учреждений, организаций (независимо от их правового статуса и формы хозяйственной деятельности), в собственности, полном хозяйственном ведении (оперативном управлении) которых находятся земельные участки, здания, сооружения, элементы внешнего благоустройства и транспортных средств, на граждан - собственников (владельцев) земельных участков, зданий, сооружений, элементов внешнего благоустройства и транспортных средств, а

также на должностных лиц ремонтно-эксплуатационных служб, жилищно-коммунальных хозяйств и других предприятий, деятельность которых связана со строительством, ремонтом, обслуживанием и использованием территорий, зданий, сооружений, инженерных сетей и коммуникаций, рекламы и знаков поселковой информации, других элементов внешнего благоустройства.

3. Привлечение граждан-собственников (владельцев), лиц, ответственных за исполнение работ, должностных лиц и юридических лиц к ответственности за нарушение норм о благоустройстве осуществляется в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Законом Смоленской области "Об административной ответственности за отдельные виды правонарушений".

4. Граждане, должностные лица и юридические лица, виновные в нарушении правил благоустройства, привлекаются к ответственности в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях и Законом Смоленской области "Об административной ответственности за отдельные виды правонарушений".

5. Наложение штрафов и других взысканий не освобождает виновных лиц от устранения допущенных нарушений и возмещения причиненного ущерба.

#### **Статья 51. Организация работ по благоустройству территории сельского поселения**

В целях совершенствования внешнего благоустройства Воргинского сельского поселения администрация Воргинского сельского поселения (при наличии Соглашения) организует конкурсы внешнего благоустройства.

Конкурсы проводятся в соответствии с положением о конкурсе, утверждаемом распоряжением главы администрации Ершичского района(при наличии Соглашения).

### **ЧАСТЬ III**

## **ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

- ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ;
- ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ";
- ВОДНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,
- ФЗ "О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ";
- ФЗ 73 "ОБ ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ";
- ФЗ "О ТЕХНИЧЕСКОМ РЕГУЛИРОВАНИИ" N 184-ФЗ
- ФЗ "О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ» N 221-ФЗ
  
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СВЯЗИ С СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕМ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ПОЛНОМОЧИЙ"
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 2 ИЮЛЯ 2005 Г. N 80-ФЗ "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ", ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ЗАЩИТЕ ПРАВ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ И ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ (НАДЗОРА)" И КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯХ"
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 28 ЯНВАРЯ 2006 Г. № 47 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРИЗНАНИИ ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ»
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 29 ДЕКАБРЯ 2005 Г. № 840 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА"
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 19 ЯНВАРЯ 2006 Г. N 20 "ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЯХ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 26 ЯНВАРЯ 2006 Г. № 45 "ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ"
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 13 февраля 2006 г. N 83 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ПРАВИЛ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ"
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ 5 МАРТА 2007 Г. N 145 «О ПОРЯДКЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ»
- ЗАКОН СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 25.12.2006 №155-3 «О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ»
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА АДМИНИСТРАЦИИ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 05.06.2007Г. № 207 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ»
- ПОЛОЖЕНИЕ О ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЯХ