**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**БАЯНДАЕВСКИЙ РАЙОН**

**ДУМА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КУРУМЧИНСКИЙ»**

**РЕШЕНИЕ**

**№ 6**

**От 20 ноября 2013 года д. Загатуй**

**Об утверждении правил землепользования и застройки**

**муниципального образования «Курумчинский»**

В соответствии со статьей 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях создания условий для устойчивого развития муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, созданий условий для планировки территории муниципального образования, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства и создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков, и объектов капитального строительства, а также с учетом результатов публичных слушаний

ДУМА РЕШИЛА:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Курумчинский».

1. Опубликовать настоящее решение в газете «Вестник МО «Курумчинский» и разместить на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
2. Настоящее решение вступает в силу после опубликования.

Председатель Думы МО «Курумчинский»

Бутуханова К. А.

Глава МО «Курумчинский»

Сахаев В. Г.

Приложение №1

к решению Думы МО «Курумчинский»

от 20.11.2013 г. № 6

Состав проектной документации

Правила землепользования и застройки МО « Курумчинский»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| номер тома | Обозначение | Наименование | Примечание |
| 1 | ПЗЗ, КН | Правила землепользования и застройки МО «Курумчинский»  Регулирование землепользования и застройки» |  |
| 2 | ПЗЗ | Правила землепользования и застройки МО» Курумчинский»  Градостроительные регламенты. |  |
|  | 3 |  |  |

Утверждены:

решением Думы

муниципального образования «Курумчинский»

от 20.11.2013 г. № 6

ЧАСТЬ 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ содержание

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Стр. |
| Часть 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ |  |
| Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 3 |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах | 3 |
| Статья 2. Правовой статус и Сфера применения настоящих Правил | 8 |
| Статья 3. Назначение и содержание Правил | 8 |
| Статья 4. Цели градостроительного зонирования | 9 |
| Статья 5. Порядок внесения изменений в настоящие Правила | 10 |
| Статья 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки | 12 |
| Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений | 15 |
| Статья 8. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории муниципального образования | 15 |
| Статья 9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке | 16 |
|  |  |
| Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И КОМИССИИ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ | 16 |
| Статья 10. Полномочия представительного органа муниципального образования в области землепользования и застройки | 16 |
| Статья 11. Полномочия администрации муниципального образования в области землепользования и застройки | 17 |
| Статья 12. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке | 18 |
|  |  |
| Глава 3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ | 19 |
| Статья 13. Назначение, виды и состав документации по планировке территории муниципального образования | 19 |
| Статья 14. Порядок подготовки и утверждения проектов планировки и проектов межевания территории | 20 |
| Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков | 22 |
| Статья 16. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности | 23 |
|  |  |
| Глава 4. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ | 23 |
| Статья 17. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности | 23 |
| Статья 18. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства | 24 |
| Статья 19. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе Администрации муниципального образования | 25 |
| Статья 20. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц | 25 |
| Статья 21. Публичные сервитуты | 26 |
| Статья 22. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства | 28 |
| Статья 23. Выбор земельных участков для строительства и принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства | 28 |
| Статья 24. Нормы предоставления земельных участков | 30 |
|  |  |
| Глава 5. ПОРЯДОК осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительтсва | 32 |
| Статья 25. Основные принципы организации застройки на территории муниципального образовани | 32 |
| Статья 26. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства | 33 |
| Статья 27. Проведение инженерных изысканий для разработки проектной документации | 33 |
| Статья 28. Проектная документация объекта капитального строительства | 34 |
| Статья 29. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации | 34 |
| Статья 30. Выдача разрешения на строительство | 34 |
| Статья 31. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство | 37 |
| Статья 32. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства | 38 |
| Статья 33. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию | 39 |
| Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор | 42 |
|  |  |
| Глава 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ | 43 |
| Статья 35. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | 43 |
| Статья 36. Принятие решения о проведении публичных слушаний | 44 |
| Статья 37. Сроки проведения публичных слушаний | 44 |
| Статья 38. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний | 45 |
| Статья 39. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила | 46 |
| Статья 40. Проведение публичных слушаний по вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно-разрешенный вид строительства | 46 |
| Статья 41. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории | 47 |
|  |  |
| Глава 7. заключительные положения | 47 |
| Статья 42. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям | 47 |
| Статья 43. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации | 47 |

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

Акт выбора земельного участка – технический документ о предварительном согласовании государственными органами контроля и надзора, органами местного самоуправления и другими организациями места размещения проектируемого объекта на земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и других факторов в соответствии с определенными параметрами и функциональным назначением.

Акт приемки выполненных работ – 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, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд).

Водоохранная зона - территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которой 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.  В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Временное сооружение (объект) – отдельное нежилое здание, строение или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, а также специально возводимое или приспосабливаемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников.

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 или до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Генеральный план муниципального образования – основной документ, регламентирующий территориальное и градостроительное планирование развития территории муниципального образования.

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

Градостроительное зонирование – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

Дополнительные градостроительные регламенты – дополнительные требования и ограничения деятельности на земельных участках по отношению к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и параметрам разрешенного строительства, установленные настоящими Правилами с позиций охраны природной и историко-культурной среды.

Достопримечательное место – вид объектов культурного наследия, представляющий собой творения, созданные человеком или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

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

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

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

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

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

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

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

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования.

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

Капитальный ремонт объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

Коэффициент застройки (КЗ) - отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

Коэффициент плотности застройки или коэффициент строительного использования земельного участка (КПЗ) - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

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

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

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, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

Многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого (две и более) имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок.

Малоэтажная жилая застройка - жилая застройка этажностью от 2 до 3 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

Многоэтажная жилая застройка - жилая застройка многоквартирными зданиями от 5 до 25 этажей (высотой до 75 метров).

Населенный пункт - часть территории муниципального образования, имеющая сосредоточенную застройку в пределах границ, установленных в соответствии с действующим законодательством, и предназначенная для постоянного или преимущественного проживания и жизнедеятельности населения области. К населенным пунктам на территории муниципального образования Иркутской области относятся поселки, села, деревни.

Обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитутом).

Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех, предназначенные для проживания одной семьи.

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.

Объект культурного наследия – объекты, представляющие собой историко-культурную ценность (памятники истории и культуры) с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, науки и техники, эстетики, этнологии и антропологии, социальной культуры и рекомендуемые для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

Отступления 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.

Подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

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.

Прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

Проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

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

Планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное Законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – 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.

Резервирование земельных участков – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд.

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.

Санитарно-защитная зона - территория между границами промышленной площадки и территорией жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

Cобственники земельных участков - лица, имеющие земельные участки в собственности.

Среднеэтажная жилая застройка - жилая застройка многоквартирными зданиями этажностью до 5 этажей.

Строения и сооружения вспомогательного использования - любые постройки, за исключением основного здания, которые предназначены для обслуживания основного здания либо имеют вспомогательный характер (в том числе дворовые сооружения, бани, сараи, навесы и другие).

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

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные скверы, бульвары).

Технические условия – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

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).

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

Целевое назначение земельных участков – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования Российской Федерации, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом муниципального образования.

Формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения:

- его границ (документально и на местности);

- разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;

- технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

Статья 2. Правовой статус и Сфера применения настоящих Правил.

1. Настоящие Правила являются нормативно-правовым актом МО «Курумчинский», разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Иркутской области и МО «Баяндаевский район».
2. Настоящие Правила подлежат применению на территории муниципального образования в административных границах.
3. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами, осуществляющими градостроительную деятельность на территории муниципального образования.
4. Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и законодательству Иркутской области.

Статья 3. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки

МО «Курумчинский».

1. Правила землепользования и застройки МО «Курумчинский» определяют компетенцию органов местного самоуправления и должностных лиц муниципального образования в сфере землепользования и застройки, устанавливают права и обязанности участников отношений по использованию земельных участков, по осуществлению застройки территории муниципального образования, порядок предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

2. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным и Земельным Кодексами Российской Федерации вводят в сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны, с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

3. Целями Правил являются:

* создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
* создание условий для планировки территории муниципального образования;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
* защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
* обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
* контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления муниципального образования, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  -  -  -  - | предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;  предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;  организацию и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;  разработку, согласование и утверждение проектной документации;  выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;  подготовку документации по планировке территории;  внесение изменений в настоящие Правила. |

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования.

6. Настоящие Правила содержат:

1) порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

Статья 4. Цели градостроительного зонирования

Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития муниципального образования, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения культурно-исторической и природной среды;

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

3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в капитальное строительство и обустройство земельных участков и объектов капитального строительства посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида их использования в соответствии с градостроительным регламентом.

Статья 5. Порядок внесения изменений в настоящие Правила.

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

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

1) несоответствие Правил генеральному плану муниципального образования, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

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

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

2) органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления муниципального образования в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории муниципального образования;

4) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в комиссию по землепользованию и застройке (далее – комиссия).

В течение пяти дней со дня поступления в комиссию предложения о внесении изменений в настоящие Правила копия такого предложения направляется в орган архитектуры и градостроительства Администрации МО «Баяндаевский район» (далее – орган архитектуры и градостроительства) для подготовки заключения о соответствии предложения утвержденной градостроительной документации муниципального образования, требованиям законодательства в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в двухнедельный срок со дня получения копии предложения от комиссии и направляется в комиссию.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает их и подготавливает с учетом заключения органа архитектуры и градостроительства свое заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе муниципального образования.

6. Глава муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. По поручению Главы муниципального образования комиссия не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте Администрации муниципального образования в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по местному радио и телевидению.

8. Проект о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых в порядке, устанавливаемым решением Думы муниципального образования и уставом муниципального образования.

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

10. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

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

12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Думы муниципального образования представляются:

1) решение Главы муниципального образования о внесении изменений с обосновывающими материалами;

2) согласование изменений с органом архитектуры и градостроительства;

3) заключение комиссии;

4) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. После утверждения Думой муниципального образования изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Администрации муниципального образования в сети «Интернет».

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

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

Статья 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории МО «Курумчинский».

1. Публичные слушания - форма реализации прав жителей муниципального образования на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления муниципального образования посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов нормативных правовых актов муниципального образования и других общественно значимых вопросов.

Публичные слушания проводятся по инициативе населения, администрации муниципального образования, Главы муниципального образования.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту Генерального плана муниципального образования, в том числе по внесению в него изменений, с участием жителей муниципального образования проводятся в обязательном порядке.

Кроме того, на публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  -  -  -  -  - | проекты Правил землепользования и застройки и проекты внесения изменений и (или) дополнений в Правила;  проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;  вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;  вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;  изменение градостроительных регламентов зон и изменения в зонировании;  вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;  установление (прекращение) публичных сервитутов. |

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний в сельском поселении определяется Администрацией муниципального образования.

4. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Администрацию муниципального образования свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в повестку дня публичных слушаний. На основании предложений и замечаний, поступивших не позднее, чем за 7 дней до даты проведения публичных слушаний Администрацией муниципального образования осуществляется рассмотрение поступивших предложений и замечаний для подготовки проекта рекомендаций публичных слушаний.

Предложения и замечания, поступившие после указанного срока и во время проведения публичных слушаний, включаются в протокол публичных слушаний и учитываются при подготовке рекомендаций (заключений о результатах) публичных слушаний.

5. Непосредственно перед началом публичных слушаний производится регистрация жителей муниципального образования - участников публичных слушаний.

6. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по

рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

7. В ходе публичных слушаний секретарём публичных слушаний ведётся протокол публичных слушаний, который содержит следующие сведения:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  -  -  -  - | дата, время, место проведения публичных слушаний;  присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);  повестка дня публичных слушаний;  состав демонстрационных материалов (в том числе графических);  мнения, комментарии, замечания и предложения, поступившие по каждому вопросу;  письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Совет депутатов или Администрацию муниципального образования до проведения публичных слушаний;  результаты голосования по каждому вопросу. |

8. Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре.

При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах: один экземпляр хранится в Администрации муниципального образования, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются и заверяются председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим и секретарем.

9. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана муниципального образования, проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования, проектам внесения изменений и (или) дополнений в них:

9.1. Публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте муниципального образования. При внесении изменений в Генплан публичные слушания проводятся в населенных пунктах, в отношении территорий которых предлагается внесение изменений в генеральные планы, а также в населенных пунктах, имеющих общую границу с указанными населенными пунктами.

9.2. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Генерального плана Администрация муниципального образования в обязательном порядке организует экспозиции демонстрационных материалов проекта Генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта Генерального плана на собраниях жителей, в местных или районных печатных средствах массовой информации, а также размещение информации на соответствующих сайтах.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 7 дней с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

9.3. Срок проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана муниципального образования (проекту внесения изменений в Генеральный план муниципального образования) с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более двух месяцев.

9.4. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки (проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила) составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

9.5. По результатам проведения публичных слушаний лицами, ответственными за проведение публичных слушаний готовится заключение, которое подлежит опубликованию

в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования.

9.6. Заключение о результатах публичных слушаний содержит следующие сведения:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  -  -  -  -  - | дата, время, место составления заключения;  повестка дня публичных слушаний;  указание на опубликование (обнародование) решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;  перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Администрацию муниципального образования;  указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;  срок проведения экспозиции;  день (дни), время, место проведения публичных слушаний;  результаты голосования по вопросам повестки дня публичных слушаний;  общие выводы публичных слушаний. |

9.7. Глава муниципального образования с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

1) о согласии с проектом Генплана и направлении его в Совет депутатов муниципального образования;

2) об отклонении проекта Генплана и о направлении его на доработку.

10. Особенности проведения публичных слушаний по отдельным вопросам градостроительной деятельности:

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

При этом лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний 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 извещения направляются в срок не позднее, чем в течение пятнадцати дней со дня принятия решения о проведении публичных слушаний.

10.2. Публичные слушания по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и (или) проекта её межевания; правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории; лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

10.3. Публичные слушания по внесению изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки муниципального образования в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При этом лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства; правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем в течение пятнадцати дней со дня принятия Главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

11. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления муниципального образования.

12. Финансирование организации и проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением, случаев проведения публичных слушаний по вопросам:

- предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В данном случае расходы несёт застройщик (заявитель);

- установления (прекращения) публичного сервитута. Расходы несет инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений в поселении является его территория, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границе муниципального образования.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования являются:

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

2) физические и юридические лица.

Статья 8. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории муниципального образования

1. Органами местного самоуправления МО «Курумчинский», осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются: представительный орган местного самоуправления МО «Курумчинский» - Дума МО «Курумчинский», глава МО «Курумчинский» и исполнительно-распорядительный орган - администрация МО «Курумчинский».

2. Комиссия по подготовке проекта Правил является коллегиальным совещательным органом при администрации МО «Курумчинский».

Статья 9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, градостроительная документация о градостроительном планировании развития территории муниципального образования, градостроительная документация о застройке территории муниципального образования являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация муниципального образования обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  - | публикации Правил в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования;  создания условий для ознакомления с Правилами и градостроительной документацией в администрации муниципального образования;  обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Предоставление выписок и изготовление копий осуществляется на платной основе. |

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки муниципального образования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Иркутской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Баяндаевский район» и МО «Курумчинский».

ГЛАВА II. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И КОМИССИИ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ

Статья 10. Полномочия представительного органа муниципального образования в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета депутатов муниципального образования в области землепользования и застройки относятся:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  -  -  -  -  -  -  -  -  - | утверждение Генерального плана муниципального образования, а также внесение изменений в Генеральный план муниципального образования;  утверждение Правил землепользования и застройки муниципального образования, внесение изменений и (или) дополнений в них;  утверждение порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании предложений органов местного самоуправления муниципального образования;  принятие концепций и программ развития муниципального образования, нормативных правовых актов в области регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений;  назначение местных референдумов по вопросам территориального развития муниципального образования;  установление земельного налога;  установление ставок арендной платы за земли муниципального образования;  принятие решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;  назначение публичных слушаний, собраний граждан, определение порядка организации и проведения публичных слушаний;  утверждение соглашений о передаче полномочий по решению вопросов местного значения, заключенных с органами местного самоуправления муниципального района;  регулирование земельных и градостроительных отношений в пределах полномочий, предоставленных законодательством Российской Федерации и Иркутской области;  иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа Уставом муниципального образования, в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Иркутской области. |

По указанным вопросам Совет народных депутатов муниципального образования принимает решения.

Статья 11. Полномочия администрации муниципального образования в области

землепользования и застройки.

1. К полномочиям Главы муниципального образования относятся:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  -  -  -  - | принятие решения о подготовке проекта Генплана муниципального образования, а также о подготовке предложений о внесении изменений в Генплан муниципального образования;  утверждение плана реализации Генплана муниципального образования;  принятие решения о разработке проекта Правил землепользования и застройки МО «Курумчинский»;  утверждение состава и порядка деятельности (регламента) комиссии по подготовке проекта Генплана муниципального образования и Правил землепользования и застройки муниципального образования;  принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;  принятие решений о развитии застроенных территорий;  иные полномочия в соответствии с действующим законодательством и Уставом муниципального образования. |

По указанным вопросам Глава муниципального образования принимает постановления.

2. Полномочия Администрации МО «Курумчинский»:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  -  -  -  -  -  -  -  -  -  -  -  -  -  - | осуществляет правомочия собственника в отношении муниципального имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства;  осуществляет резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;  осуществляет в установленном порядке перевод земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения), находящихся в муниципальной собственности, из одной категории в другую в пределах своих полномочий;  осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;  осуществляет разработку и реализацию местных программ использования и охраны земель;  осуществляет муниципальный контроль за использованием земель муниципального образования;  осуществляет подготовку проекта Генплана муниципального образования, а также подготовку предложений о внесении изменений в Генплан муниципального образования;  реализует Генплан муниципального образования;  разрабатывает проект Правил землепользования и застройки муниципального образования;  разрабатывает и утверждает местные нормативы градостроительного проектирования;  обеспечивает подготовку документации по планировке территории;  осуществляет формирование земельных участков;  осуществляет выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования;  осуществляет согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройству территории муниципального образования;  принимает в установленном порядке решения о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые;  согласовывает переустройство и перепланировку жилых помещений;  осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации Уставом муниципального образования. |

По указанным вопросам издаются постановления или распоряжения Главы муниципального образования.

|  |
| --- |
| Статья 12. Полномочия комиссия по землепользованию и застройке |

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

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Иркутской области, органов местного самоуправления МО «Баяндаевский район», МО «Курумчинский».

3. К полномочиям комиссии – постоянно действующего коллегиального органа в области землепользования и застройки, относятся:

1) Рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила.

2) Подготовка заключения о внесении изменения в настоящие Правила.

3) Организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила, представление разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, иным вопросам землепользования и застройки.

4) Организация и проведение публичных слушаний по обсуждению проектов Генерального плана муниципального образования, Правил землепользования и застройки, проектов планировки, решений об отклонении от предельных размеров земельного участка предоставление разрешений на условно-разрешенный вид использования земельных участков.

5) Иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии муниципальными правовыми актами Главы муниципального образования.

4. Состав комиссии и положения о ней утверждаются постановлением Главы муниципального образования.

ГЛАВА III. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 13. Назначение, виды и состав документации

по планировке территории муниципального образования

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

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  - | проектов планировки как отдельных документов;  проектов планировки с проектами межевания в их составе;  проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;  градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания). |

3. Решения о разработке тех или иных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Главой муниципального образования с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проект планировки территории разрабатывается в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  - | границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);  границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;  границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории; |

2) проект планировки территории с проектами межевания территорий в их составе разрабатывается в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 пункта 3 настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  - | границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;  границы зон действия публичных сервитутов;  границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;  подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков; |

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

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания территорий) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством в соответствии с главой 5 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Статья 14. Порядок подготовки и утверждения проектов планировки и

проектов межевания территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления в соответствии со ст. 45 Градостроительного кодекса РФ.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории (о внесении изменений в утвержденную документацию по планировке территории) принимается главой администрации МО «Курумчинский» по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц в форме распоряжения.

В данном распоряжении определяются: сроки подготовки документации, структурное подразделение администрации, уполномоченное выступать заказчиком работ по подготовке документации, координировать и контролировать ход выполнения работ исполнителем, порядок и сроки размещения заказа на выполнение работ, порядок организации работ по сбору исходных данных для подготовки документации.

3. Распоряжением о подготовке документации по планировке территории может быть образованна комиссия по подготовке документации, как полномочный и совещательный орган, обеспечивающий координацию работ.

4. Уполномоченный орган МО «Курумчинский» обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана муниципального образования.

Распоряжение главы МО «Курумчинский» о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов течении трех дней со дня принятия такого распоряжения и размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

Физические или юридические лица вправе представить в администрацию муниципального образования свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. В целях определения исполнителя работ проводятся торги (конкурсы) в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 2005г. № 9493 «О размещении заказов на поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг для государственных и муниципальных нужд».

С победителем торгов (конкурса) заключается муниципальный контракт на выполнение работ по подготовке документации по планировки территории.

6. Подготовка документации по планировки территории осуществляется на основании градостроительного задания, выданного органами местного самоуправления или по согласованию с ним заказчиком.

7. Уполномоченный орган МО «Курумчинский» в течение тридцати дней со дня получения осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие требованиям, установленными частью 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ, по результатам которой принимают решение о направлении документации для обсуждения на публичных слушаниях или об отклонении документации и о направлении ее на доработку.

8. Уполномоченный орган администрации муниципального образования организует и проводит публичные слушания по проектам планировки территории в соответствии с положениями ст. 46 Градостроительного кодекса РФ.

9. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещению на официальном сайте в сети «Интернет».

10. Уполномоченный орган администрации муниципального образования направляет главе муниципального образования подготовленную документацию, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

11. Глава администрации муниципального образования с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации или об отклонении документации и направлении ее на доработку.

12. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения и размещается на официальном сайте администрации в сети «Интернет».

13. Описанный выше порядок подготовки документации по планировке территории не распространяется на случаи подготовки градостроительных планов земельных участков в виде отдельных самостоятельных документов.

Подготовка градостроительных планов земельных участков в виде отдельных самостоятельных документов осуществляется в соответствии с частями 17, 18 Градостроительного кодекса РФ.

Градостроительные планы земельных участков утверждаются уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления в порядке, установленном муниципальным правовым актом.

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Приказом Минрегионразвития Российской Федерации от 10.05.2011. № 207.

14. Описанный выше порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории в равной мере распространяется и на случаи внесения изменений в утвержденную документацию по планировке территории.

Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

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

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

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Приказом Минрегионразвития Российской Федерации от 10.05.2011. № 207.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  -  -  -  -  - | границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;  границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;  минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается строительство зданий, строений, сооружений;  информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента); при этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;  информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);  информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;  информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);  границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд. |

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

5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  -  -  - | выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;  принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель участки;  принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;  подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;  выдачи разрешений на строительство;  выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию. |

6. Градостроительный план земельного участка готовится Администрацией муниципального образования и утверждается Главой муниципального образования.

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

Статья 16. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Сведения об утвержденной документации по планировке территории должны быть размещены в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

ГЛАВА IV. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.

Статья 17. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

1. Органы местного самоуправления муниципального образования осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с Федеральным законом от 17.04.2006 № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» после государственной регистрации права собственности на них.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, целей не связанных со строительством.

3. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду в соответствии с действующим законодательством.

4. Порядок предоставления земельных участков для строительства регулируется земельным законодательством и настоящими Правилами.

5. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с муниципальным правовым актом Думы муниципального образования, устанавливающим процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решения.

Статья 18. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства

1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов капитального строительства с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее - торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом муниципального образования, настоящими Правилами, документацией по планировке территории муниципального образования.

2. Торги могут проводиться по инициативе Администрации муниципального образования, действующей на основании договора с ней, специализированной организации либо на основании поданных заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

3. Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

1) формирование земельного участка;

2) государственный кадастровый учет земельного участка;

3) принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;

4) организация и проведение торгов;

5) подведение и оформление результатов торгов;

6) заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;

7) государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

4. Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства на территории муниципального образования осуществляется с проведением работ по формированию земельных участков.

5. Земельный участок считается сформированным, если:

1) проведена градостроительная подготовка земельного участка, результатом который является градостроительный план земельного участка;

2) проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и установлены его границы на местности;

3) проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет с выдачей кадастрового паспорта земельного участка.

6. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет специально уполномоченный орган Администрации муниципального образования либо специализированная организация, действующая на основании договора, заключенного с Администрацией муниципального образования.

7. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю торгов, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются сведения, предусмотренные действующим законодательством.

8. Протокол о результатах торгов является основанием для:

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.

9. В случае если торги признаны несостоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

10. Максимальные нормы земельных участков предоставляемых для индивидуального жилищного строительства составляют – 0,15 га.

11. Не допускается выдел в натуре земельного участка менее:

1000м2, при ширине участка менее 12 метров, - для земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства.

Статья 19. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе Администрации муниципального образования

1. Администрация муниципального образования в лице органа архитектуры и градостроительства обладает правом инициативы проведения торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства.

2. Решение о проведении торгов по инициативе Администрации муниципального образования принимается Главой муниципального образования по представлению органа архитектуры и градостроительства.

Статья 20. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц

1. Физическое или юридическое лицо (далее - Заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства объектов капитального строительства, обращается с заявлением о предоставлении земельного участка (далее - заявление) на имя Главы муниципального образования в орган архитектуры и градостроительства.

В заявлении заявитель должен указать назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, а также иные необходимые документы.

2. Заявление регистрируется в органе архитектуры и градостроительства, который информирует Заявителя о порядке приобретения прав на земельный участок для строительства объектов капитального строительства.

3. Орган архитектуры и градостроительства в двухнедельный срок с момента поступления заявления готовит градостроительное заключение о соответствии или несоответствии намерений Заявителя по строительству объектов капитального строительства (далее - намерения) генеральному плану муниципального образования, настоящим Правилам, документации по планировке территории, а также о возможности и условиях предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства.

4. В случае, если намерения Заявителя соответствуют генеральному плану муниципального образования, настоящим Правилам, документации по планировке территории, орган архитектуры и градостроительства по поручению Главы муниципального образования осуществляет необходимые в случае предоставления земельного участка с применением процедуры торгов действия.

5. В случае если намерения Заявителя не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, но при этом не нарушают требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, орган архитектуры и градостроительства подготавливает от имени Главы муниципального образования ответ, в котором Заявителю разъясняются:

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

2) подготовка документации по планировке территории осуществляется за счет средств Заявителя, а также то, что риск недостижения результата – сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, возлагается на Заявителя и носит форму коммерческого риска;

3) процедуры согласования и утверждения документации по планировке территории, в том числе процедура публичных слушаний, установленные градостроительным законодательством;

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

6. Заявитель, в случае согласия осуществлять подготовку документации по планировке территории на условиях, установленных действующим законодательством и указанных в ч.5 настоящей статьи, в течение месяца с момента получения ответа должен направить об этом соответствующее письменное заявление в орган архитектуры и градостроительства.

7. Орган архитектуры и градостроительства оказывает Заявителю содействие в пределах своих полномочий в сборе исходных данных, утверждения и согласования документации по планировке территории, ее рассмотрения на публичных слушаниях.

8. В случае, если Заявитель, по инициативе и за счет средств которого была осуществлена подготовка документации по планировке территории, не стал участником или победителем торгов, либо Администрация муниципального образования отказалась от проведения торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных Администрации муниципального образования победителем торгов, или из средств бюджета муниципального образования в случае отказа от проведения торгов. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальными правовыми актами Главы муниципального образования.

Статья 21. Публичные сервитуты

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании закона или иного нормативного правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, Иркутской области, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

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

3. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

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

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

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

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

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

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

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

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

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

Инициатор установления публичного сервитута подает в администрацию муниципального образования заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  -  -  -  - | местонахождение земельного участка, в отношении которого предлагается установить публичный сервитут;  сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;  сведения об инициаторе установления публичного сервитута;  содержание публичного сервитута;  обоснование необходимости установления публичного сервитута;  ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;  срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность. |

8. Администрация муниципального образования в течение десяти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения публичных слушаний по данному вопросу. В случае необходимости Главой муниципального образования принимается решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

9. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьей 4 настоящих Правил.

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

11. Глава муниципального образования в течение трех дней со дня поступления указанных в пункте 10 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  -  -  -  - | местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;  кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);  сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;  сведения об инициаторе установления публичного сервитута;  содержание публичного сервитута;  срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;  размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления. |

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

13. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, Иркутской области, местного самоуправления или местного населения, для обеспечения которых он был установлен.

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

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

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

Статья 22. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных  [подпунктом 5 пункта 1 статьи 24](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_2415) Земельного Кодекса Российской Федерации - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных  [подпунктом 5 пункта 1 статьи 24](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_2415),  [пунктом 2.1 статьи 30](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_3021) и  [пунктом 27 статьи 38.1](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_380127) Земельного Кодекса Российской Федерации.

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

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка Правительство Иркутской области или Администрация МО «Баяндаевский район», может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Иркутской области или Главой муниципального района.

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, Правительством Иркутской области или Администрацией МО «Баяндаевский район» принимается решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в  [абзаце первом](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_31031) настоящего пункта.

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

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

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

Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются статьей 30.2 Земельного Кодекса Российской Федерации.

|  |
| --- |
| Статья 23. Выбор земельных участков для строительства и принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства. |

1. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в Правительство Иркутской области или в Администрацию МО «Баяндаевский район» с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

2. Администрация МО «Баяндаевский район» по заявлению гражданина, юридического лица либо по обращению Правительства Иркутской области обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования с государственными органами, Администрацией муниципального образования и муниципальными организациями.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от Администрации МО «Баяндаевский район».

3. Администрация муниципального образования информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

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

4. Администрация МО «Баяндаевский район» информирует  [землепользователей](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_5302), землевладельцев и арендаторов земельных участков, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд, находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, Администрация МО «Баяндаевский район» информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе.

5. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные Администрацией МО «Баяндаевский район» схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд к акту о выборе земельного участка также прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

6. Правительство Иркутской области или Администрация МО «Баяндаевский район» принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

7. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта либо об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

8. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

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

10. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

11. Правительство Иркутской области или Администрация МО «Баяндаевский район» на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенного к нему кадастрового паспорта земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

|  |
| --- |
| Статья 24. Нормы предоставления земельных участков |

1. Законом Иркутской области №63-ОЗ от 10.12.2003 «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность» определены предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для целей ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территории Иркутской области.

Предельные максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения:

- крестьянского (фермерского) хозяйства - 200 га;

- животноводства - 5 га на одну условную голову (численность каждого вида скота и птицы в перерасчете на крупный рогатый скот определяется в соответствии с приложением к настоящему Закону);

- садоводства, огородничества, дачного строительства - 0,5 га.

Предельные минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения:

- крестьянского (фермерского) хозяйства, за исключением случаев, установленных федеральными законами, - 1,9 га;

- животноводства - 1 га на одну условную голову (численность каждого вида скота и птицы в перерасчете на крупный рогатый скот определяется в соответствии с приложением 1 к настоящему Закону);

- садоводства, огородничества, дачного строительства - 0,04 га.

2. Законом Иркутской области №8-ОЗ от 12.03.2009 «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан» определены максимальные и минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно.

Земельные участки, находящиеся в государственной собственности Иркутской области, предоставляются гражданам в собственность бесплатно в следующих максимальных размерах:

1) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства - 50 га;

2) для ведения садоводства - 0,2 га;

3) для огородничества - 0,2 га;

4) для индивидуального жилищного строительства - 0,2 га;

5) для ведения личного (подсобного) хозяйства - 0,2 га.

Эти максимальные размеры земельных участков применяются при предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, бесплатно многодетным семьям.

Земельные участки, находящиеся в государственной собственности Иркутской области, предоставляются гражданам, удостоенным званий Героя Советского Союза, Героя Российской Федерации, Героя Социалистического Труда или являющимся полными кавалерами ордена Славы либо награжденным орденом Трудовой Славы трех степеней, в собственность бесплатно в следующих максимальных размерах:

1) в сельской местности:

а) для садоводства - 0,4 га;

б) для огородничества - 0,4 га;

в) для дачного строительства - 0,4 га;

г) для индивидуального жилищного строительства - 0,4 га;

д) для ведения личного (подсобного) хозяйства - 0,4 га;

2) в городах и поселках городского типа:

а) для садоводства - 0,2 га;

б) для огородничества - 0,2 га;

в) для дачного строительства - 0,2 га;

г) для индивидуального жилищного строительства - 0,2 га;

д) для ведения личного (подсобного) хозяйства - 0,2 га.

Земельные участки предоставляются многодетным семьям в собственность бесплатно в следующих минимальных размерах:

1) для индивидуального жилищного строительства - 0,04 га;

2) для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок с возведением жилого дома) - 0,04 га.

3. Законом Иркутской области №70-ОЗ от 12.07.2010 «О максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство в Иркутской области» установлен максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство в Иркутской области, составляющий 19 га.

4. Предоставление гражданам земельных участков на территории муниципального образования для указанных целей сверх установленных указанными Законами предельных максимальных размеров осуществляется на основании договоров аренды.

5. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно из земель, находящихся в федеральной собственности, устанавливаются федеральными законами.

6. Для целей, не указанных в  [пунктах 1](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_3301)-4 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются Администрацией муниципального района в соответствии с утвержденными нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

ГЛАВА V. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Статья 25. Основные принципы организации застройки на территории муниципального образования

1. Планировочная организация и застройка муниципального образования должны отвечать требованиям создания окружающей среды, соответствующей значению муниципального образования и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природной среды, обеспечивающим эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур муниципального образования, принятых в генеральном плане муниципального образования, инженерно-геологических и ландшафтных характеристик муниципального образования.

2. Застройка муниципального образования должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Иркутской области, схемой территориального планирования Баяндаевского района, генеральным планом МО «Курумчинский», утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими на территории муниципального образования муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования в области градостроительной деятельности.

3. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

4. Строительство объектов капитального строительства (в том числе линейных объектов и объектов благоустройства) на территории муниципального образования осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

5. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками и объектами недвижимости на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

6. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

7. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

8. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить контрольно-исполнительную съемку и передать её в орган архитектуры и градостроительства безвозмездно.

9. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

10. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

Статья 26. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

1. Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории муниципального образования обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

Статья 27. Проведение инженерных изысканий для разработки проектной документации

1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со ст. 47 Градостроительного кодекса РФ. И постановлением Правительства РФ от 19 января 2006г. № 20 «Об инженерном изыскании для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства». Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

2. Виды работ по инженерным изысканиям, которые влияют на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться юридическими и физическими лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющих инженерные изыскания.

3. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории и факторах техногенного воздействия на окружающую природную среду;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно – планировочных решений, проектирования инженерной защиты таких зданий, строений, сооружений;

3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, разработки мероприятий по охране окружающей среды.

Статья 28. Проектная документация объекта капитального строительства

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

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

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

Статья 29. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также результатов инженерных изысканий проводится в соответствии с действующим законодательством уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или подведомственным ему государственным учреждением.

2. Предметом государственной экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

Статья 30. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

2. В границах муниципального образования разрешение на строительство выдаёт Глава муниципального образования за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Иркутской области для:

|  |  |
| --- | --- |
| -  - | строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков;  строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не установлен градостроительный регламент. |

3. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  -  -  - | пояснительная записка;  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 сервитутов;  схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах  [красных линий](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_1011), утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;  схемы, отображающие архитектурные решения;  сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;  проект организации строительства объекта капитального строительства;  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](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_49) Градостроительного Кодекса Российской Федерации), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных  [частью 6 статьи 49](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_4906) Градостроительного Кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, [реконструкции](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_1014) (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и настоящими Правилами);

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

К заявлению также может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства  [застройщик](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_1016) направляет в уполномоченный на выдачу разрешения орган заявление с приложением следующих документов:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

- градостроительный план земельного участка;

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

5. Для получения разрешения на строительство не допускается требовать иные документы, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.

6. Администрация муниципального образования или иной уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  - | проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;  проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;  выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. |

По заявлению застройщика могут выдаваться разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

8. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

9. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство его копия направляется в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства, указанных в  [части 3 статьи 54](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_5403) Градостроительного Кодекса Российской Федерации, или в орган исполнительной власти Иркутской области, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство иных объектов капитального строительства.

10. Форма разрешения на строительство утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698.

11. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся  [объектами капитального строительства](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_1010) (киосков, навесов и других);

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

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные  [градостроительным регламентом](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_109);

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законодательством Иркутской области о  [градостроительной деятельности](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_101) получение разрешения на строительство не требуется.

Положения данного пункта применяются также в отношении указанных в нем объектов, которые были построены, реконструированы или изменены до введения в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, указанных в подпунктах 2, 7 пункта 8 статьи 27 настоящих Правил, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

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

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

16. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

17. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции.

Статья 31. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешения на строительство

1. Согласно части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешений на строительства не требуется в случаях:

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

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

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

4) изменение объекта капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства. Реконструкции, установленные градостроительными регламентами.

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано соблюдать требования технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия, выполнение работ подготовительного этапа строительства, обеспечение чистоты прилегающей к строительным площадкам территории.

3. Лицо, осуществляющее строительство обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт, представителей застройщика или заказчика, органов по осуществлению муниципального градостроительного контроля.

4. Застройщик или заказчик должен соблюдать нормы градостроительного законодательства, пожарные и санитарные разрывы и нормативные строительные правила.

 Статья 32. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

3. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям, предусмотренным частью 2 настоящей статьи.

4. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

5. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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 строительства должен направить в Управление государственного строительного надзора Иркутской области извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкцию в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о внесение на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 государственного кодекса Российской Федерации.

6. 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 безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется 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.

7. Отклонение параметра объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

8. В случае обнаружения объекта. Обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта Управление по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия)администрации Иркутской области.

9. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 33. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  -  -  -  -  -  -  -  - | оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;  комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;  комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;  паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;  паспорта на установленное оборудование;  общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;  журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;  акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;  предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;  заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;  иные предусмотренные законодательством и договором документы. |

2. Застройщик (заказчик):

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  - | проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;  проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);  подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения. |

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, 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.

4. В соответствии с Федеральным Законом от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации» до 1 марта 2015 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

5. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Иркутской области или администрацию муниципального образования, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

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](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_1014), капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

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) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

6. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 5 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в пункте 5 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. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является также невыполнение застройщиком требования о передаче в органы, выдавшие разрешение на строительство, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и разделов проектной документации, указанных в пункте 11 статьи 55 настоящих Правил. В данном случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после безвозмездной передачи в орган, выдавший разрешение на строительство, копий перечисленных документов.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в органы, выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения  [градостроительной деятельности](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_101).

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

10. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным Законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О Государственном Кадастре недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

11. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

12. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698.

Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор.

1. 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.

Строительный контроль проводится:

|  |  |
| --- | --- |
| -  - | лицом, осуществляющим строительство;  застройщиком или заказчиком (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора). Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации. |

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

2. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта и работ, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения. По результатам проведения контроля составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

3. При выявлении недостатков указанных в пункте 2 настоящей статьи работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков.

4. Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

5. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе, либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на их осуществление подлежит государственной экспертизе.

6. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе [строительства](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_1013), реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

7. Государственный строительный надзор осуществляется:

|  |  |
| --- | --- |
| -  - | федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте всех объектов, указанных в  [пункте 5.1 статьи 6](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_651) Градостроительного Кодекса Российской Федерации, если иное не установлено Федеральным Законом от 29.12.2004г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации»;  органами исполнительной власти Иркутской области, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в пункте 7 настоящей статьи объектов капитального строительства. |

8. Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все о[бъекты капитального строительства](file:///D:\OneDrive\ГлавТехЦентр\Сельские%20поселения\!%20СП\Иркутск\!%20Баяндаевский%20район\Курумчинский\Downloads\Часть%201.%20Регулирование%20землепользования%20и%20застройки_гаханы.doc#sub_1010), подпадающие под действие государственного строительного надзора.

9. По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10. Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

11. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с Порядком, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 1.02.2006г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» (с изменениями на 10.03.2009г.).

ГЛАВА VI. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

Статья 35. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящими Правилами устанавливается порядок организации и проведения в поселении публичных слушаний по:

1) внесению изменений в настоящие Правила;

2) предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) предоставление разрешения на условно – разрешенный вид использования;

4) проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации муниципального образования.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) назначаются Главой муниципального образования и проводятся комиссией по землепользованию и застройке.

3. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением Главы муниципального образования о назначении публичных слушаний.

4. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения муниципального образования к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей муниципального образования в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

5. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные законы, законы субъекта Российской Федерации, Устав муниципального образования, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

6. В публичных слушаниях принимают участие жители муниципального образования.

7. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления муниципального образования.

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

9. Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

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

Статья 36. Принятие решения о проведении публичных слушаний

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой муниципального образованияв форме постановления.

2. В постановлении Главы муниципального образования о проведении публичных слушаний указываются:

1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;

2) сроки и порядок проведения публичных слушаний;

3) место и время проведения публичных слушаний;

4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

Статья 37. Сроки проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся в течение двух месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно – разрешенный вид использования проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

3. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации муниципального образования, проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Статья 38. Полномочия комиссии в области организации и проведения публичных слушаний

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний комиссия:

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

2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в муниципальных средствах массовой информации и размещает на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет»;

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

4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

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

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

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

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

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

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

11) осуществляет иные полномочия.

Статья 39. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по решению Главы муниципального образования.

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

3. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект Главе муниципального образования. Глава муниципального образования принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет депутатов муниципального образования.

Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Статья 40. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно – разрешенный вид использования.

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно – разрешенный вид использования направляет заявление о проведении публичных слушаний в комиссию по землепользованию и застройке.

2. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

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

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе муниципального образования.

6. На основании рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке Глава муниципального образования в течение семи дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении.

Статья 41. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся комиссией по землепользованию и застройке по решению Главы муниципального образования.

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

3. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний Администрация муниципального образования направляет Главе муниципального образования подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.

4. Глава муниципального образования с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку.

Глава VII. Заключительные положения

Статья 42. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

Утвержденная до введения в действие настоящих правил землепользования и застройки градостроительная документация МО «Курумчинский» действует в части, не противоречащей настоящим правилам землепользования и застройки.

Статья 43. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

Настоящие правила землепользования и застройки не отменяют ранее возникшие правоотношения в области градостроительной деятельности.