



ОАО «НИИПГрадостроительства»
Научно-исследовательский и проектный институт
по разработке генеральных планов и проектов застройки городов

Муниципальный контракт
№ 74 БСП-2013 от 27.12.2013 г.

Правила землепользования и застройки территории
муниципального образования «Бугровское сельское поселение»
Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Том 1

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

Генеральный директор Н.Б. Михайлова

Директор по производству Н.М. Сидоренко

Начальник АПМ-2 И.М. Типикин

ЧАСТЬ I

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

ГЛАВА 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

1. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

1) акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, 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. Акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

2) арендаторы – арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

3) береговая полоса – полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования;

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

5) виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства включают

основные виды разрешённого использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешённого использования;

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

7) градостроительная деятельность – деятельность по развитию территории муниципального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

8) градостроительное зонирование – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

9) 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;

10) градостроительный план земельного участка – документ по планировке территории, в котором указывается информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке в соответствии с формой, установленной уполномоченным Правительством Российской Федерации органом исполнительной власти;

11) 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;

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

13) земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

14) землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

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

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

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

18) капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

19) коэффициент застройки – отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах);

20) линии градостроительного регулирования – границы территорий, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с нормативными требованиями;

21) 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;

22) многоквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из одной или нескольких блок-секций, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

23) 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;

24) подрядчик – физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному или муниципальному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом;

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

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

27) публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком (объектом недвижимости) в интересах неопределенного круга лиц, установленное законом или иным правовым актом Российской Федерации, правовым актом субъекта Российской Федерации, правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

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

29) разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации;

30) разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом: ограничения на

использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации;

31) сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком;

32) строительные изменения объектов недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

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

34) собственник земельного участка – лицо, обладающее правом собственности на земельный участок;

35) территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

37) технический регламент – документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию, и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

38) торги – способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;

39) частный сервитут – сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка или иного объекта недвижимости соглашением между лицом, требующим установления сервитута и в его интересах (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником другого земельного участка или собственником иного объекта недвижимости. В случае недостижения соглашения об установлении или

условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута;

40) функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

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

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское сельское поселение» являются нормативным правовым актом, регулирующим градостроительные и земельно-имущественные отношения на территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение», принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законами и иными нормативными правовыми актами Ленинградской области, Уставом муниципального образования «Бугровское сельское поселение», а также с учетом положений иных нормативных правовых актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- 1) создание условий для устойчивого развития территорий населенных пунктов муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий населенных пунктов муниципального образования;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность:

- 1) по проведению градостроительного зонирования на территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» и установлению градостроительных регламентов;
- 2) по изменению видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) по обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке;

- 4) по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;
- 5) по подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 6) по подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- 7) по согласованию проектной документации;
- 8) по выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства и на условно разрешенный вид использования земельных участков;
- 9) по установлению и изменению границ территорий общего пользования;
- 10) по проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;
- 11) по контролю за использованием земельных участков, а также за использованием и строительными изменениями объектов капитального строительства;
- 12) по внесению изменений в настоящие Правила.

4. Настоящие Правила применяются наряду:

- 1) с техническими регламентами (до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- 2) с региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области;
- 3) с законодательством Ленинградской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Бугровское сельское поселение» по вопросам регулирования землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила действуют на территории муниципального образования Бугровское сельское поселение и обязательны для органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность и земельные отношения на территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение», а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

6. Градостроительные регламенты обязательны для всех участников земельных отношений независимо от форм собственности.

Статья 3. Состав и структура Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила включают в себя:

- 1) порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;
- 2) Карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

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

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

3. На Карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон, а также в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий.

4. В градостроительном регламенте указываются:

- 1) виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Бугровское сельское поселение», документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, действие которых распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

3. На территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» выделены территориальные зоны различного назначения, показанные на Карте градостроительного зонирования. Для территориальных зон определены градостроительные регламенты по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции.

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

5. Настоящими Правилами устанавливается градостроительный регламент с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования «Бугровское сельское поселение»;

4) видов территориальных зон.

6. Применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах муниципального образования «Бугровское сельское поселение», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции;

2) ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий;

3) иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая муниципальные правовые акты об установлении публичных сервитутов и договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы);

4) в случае несоответствия утвержденных до введения в действие настоящих Правил проектов планировки территорий, градостроительных планов земельных участков требованиям настоящих Правил применяются проекты планировки территории, градостроительные планы земельных участков.

В случае внесения изменений в указанную документацию по планировке территории, в том числе путем утверждения её в новой редакции, после

вступления в силу настоящих Правил вносимые изменения должны соответствовать настоящим Правилам.

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

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

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

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

2. Администрация муниципального образования «Бугровское сельское поселение» обеспечивает возможность ознакомиться всем желающим с настоящими Правилами путем:

1) опубликования в средствах массовой информации и на официальном сайте поселения в сети Интернет в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

2) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение»;

3) обеспечения предоставления администрацией муниципального образования «Бугровское сельское поселение» физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия

землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

3. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. Структуру органов местного самоуправления составляют:

- 1) совет депутатов;
- 2) глава муниципального образования «Бугровское сельское поселение»;
- 3) администрация муниципального образования «Бугровское сельское поселение».

2. К полномочиям совета депутатов относятся:

- 1) утверждение генерального плана муниципального образования «Бугровское сельское поселение»;
- 2) утверждение правил землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское сельское поселение»;
- 3) утверждение подготовленной на основании генерального плана муниципального образования «Бугровское сельское поселение» документации по планировке территории;
- 4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;
- 5) иные полномочия, определенные законодательством Российской Федерации, Ленинградской области, Уставом муниципального образования Бугровское сельское поселение и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Глава муниципального образования «Бугровское сельское поселение» осуществляет полномочия в области регулирования землепользования и застройки, отнесенные к его ведению законодательством Российской Федерации, Ленинградской области, Уставом муниципального образования «Бугровское сельское поселение» и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

4. К полномочиям администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» в области землепользования и застройки относятся:

- 1) подготовка и принятие решений о разработке генерального плана муниципального образования «Бугровское сельское поселение» и внесении в него изменений;
- 2) подготовка и принятие решений о разработке правил землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское сельское поселение» и внесении в них изменений;
- 3) подготовка и принятие решений о разработке документации по планировке территории;

- 4) установление порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- 5) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- 6) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 7) разработка и реализация местных целевых программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель;
- 8) выдача разрешений на строительство, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами;
- 9) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;
- 10) выдача градостроительных планов земельных участков;
- 11) предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- 12) предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 13) установление публичных сервитутов в случае необходимости обеспечения интересов местного самоуправления или населения поселения;
- 14) иные полномочия, определяемые законодательством Российской Федерации, Ленинградской области, Уставом муниципального образования «Бугровское сельское поселение» и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 7. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при главе администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение», созданным для организации подготовки предложений по внесению изменений в настоящие Правила, а также осуществления функций, отнесенных к её компетенции нормативными правовыми актами муниципального образования «Бугровское сельское поселение», настоящими Правилами.
2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также настоящими Правилами.
3. Комиссия осуществляет следующие функции:
 - 1) обеспечивает подготовку предложений по внесению изменений в настоящие Правила;
 - 2) рассматривает предложения и готовит заключения о внесении изменений в настоящие Правила;
 - 3) организует и проводит в установленном порядке публичные слушания по

проектам внесения изменений в настоящие Правила, по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) готовит и направляет главе администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» рекомендации о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;

5) готовит и направляет главе администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» рекомендации о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;

4. Для выполнения возложенных функций Комиссия имеет право:

1) запрашивать у организаций, граждан и юридических лиц, органов местного самоуправления, участвующих в регулировании землепользования и застройки документы, необходимые для осуществления работы Комиссии;

2) контролировать исполнение принятых решений Комиссии;

3) осуществлять подготовку предложений главе администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» по вопросам, связанным с деятельностью Комиссии;

4) осуществлять иные права, связанные с деятельностью Комиссии, в соответствии с действующим законодательством.

5. Состав Комиссии утверждается главой администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение».

6. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний.

7. Комиссия принимает решение по рассматриваемому вопросу путем открытого голосования. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов от установленного числа членов Комиссии. В случае равенства голосов решающим является голос председательствующего на заседании Комиссии.

8. По итогам каждого заседания оформляется протокол, который подписывается председателем и секретарем Комиссии.

9. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц и подлежит публикации в средствах массовой информации и на официальном сайте муниципального образования «Бугровское сельское поселение» в сети «Интернет».

10. Порядок деятельности Комиссии устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

ГЛАВА 2. Порядок землепользования и застройки

Статья 8. Сфера применения порядка землепользования и застройки, установленного настоящими Правилами

1. Регулирование органами местного самоуправления муниципального образования «Бугровское сельское поселение» землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Бугровское сельское поселение» в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

2. Действие порядка землепользования и застройки, установленного настоящими Правилами, распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

- 1) ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
- 2) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;
- 3) замены инженерного и технологического оборудования.

3. Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов и иных нормативных требований в соответствии с порядком, установленным органами местного самоуправления муниципального образования «Бугровское сельское поселение», на основе федерального и регионального законодательства.

4. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки обеспечивается органами местного самоуправления муниципального образования «Бугровское сельское поселение»:

- 1) при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
- 2) при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- 3) при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 4) при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- 5) при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;
- 6) при проверке подготовленной документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
- 7) при утверждении документации по планировке территории;
- 8) при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
- 9) при установлении публичных сервитутов;

10) при оформлении изменения вида разрешённого использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

Статья 9. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Разрешенным использованием, для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

- 1) видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбирают основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений.

3. Для применения условно разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьёй 14 настоящих Правил.

4. Дополнительно по отношению к основным видам разрешённого использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 10. Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования;

2) занятые линейными объектами.

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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

4. На земельных участках, попадающих в границы установленных настоящими Правилами территориальных зон, но относящихся к категориям, указанным в пункте 3 данной статьи, градостроительный регламент вступает в силу только после перевода таких земельных участков в категории земель, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

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

Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования.

3. Основные виды разрешённого использования недвижимости – те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается. Однако они составляют часть основной разрешённой деятельности или функции и поэтому могут появляться только в пределах участка собственника, где реализуется основная деятельность или функция.

5. Условно разрешённые виды использования недвижимости – виды деятельности, которые могут вызвать конфликты с соседями, и поэтому

требуются специальные дополнительные процедуры согласования для их разрешения через проведение публичных слушаний.

6. Виды, которые отсутствуют в перечне видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

7. Строительство, реконструкция и эксплуатация в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газо-, теплоснабжения, водоотведения, телефонизации, телевидения и т.д.), автомобильных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования местного значения, обеспечивающих реализацию разрешённого использования объектов капитального строительства, являются всегда разрешенным при условии соблюдения технических регламентов.

8. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции устанавливаются индивидуально, применительно к каждой территориальной зоне на основании документации по планировке территории в соответствии с нормативами и стандартами, установленными органами в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

Статья 12. Изменение одного вида разрешённого использования на другой вид разрешённого использования земельных участков и других объектов недвижимости

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешённого использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами, при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

3. Изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов капитального строительства осуществляется правовым актом администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» с выполнением требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования.

4. Право на изменение вида разрешённого использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения

разрешения на строительство за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 5) капитального ремонта объектов капитального строительства;
- 6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации или законодательством Ленинградской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

5. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, определенном статьей 14 настоящих Правил.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

7. В случаях, если земельный участок или объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения об изменении одного вида его разрешённого использования на другой принимается в соответствии с федеральными законами.

Статья 13. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.
2. В заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования отражается содержание запроса, и даются идентификационные сведения о заявителе. К заявлению прилагаются материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость размещения на рассматриваемой территории объекта, отнесенного к условно разрешенному виду использования.
3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и срок проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования «Бугровское сельское поселение» или нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
4. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого вида разрешения.
5. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.
6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, в соответствии с порядком и в сроки, определенные положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно

разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении разрешения принимает глава администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» на основании рекомендаций Комиссии. Решение оформляется постановлением администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» и подлежит опубликованию, а также размещается на официальном сайте поселения в сети Интернет.

8. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого должно быть принято в срок, не превышающий двух месяцев со дня подачи заявления.

9. В случае, если условно разрешенный вид использования включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в настоящие Правила порядке, после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. Заявление о получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляется заявителем (правообладателем земельного участка) в Комиссию с приложением сведений о земельном участке и обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия, необходимы для эффективного использования земельного участка, не ущемляют права владельцев смежных участков, других объектов недвижимости.

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

регламентов, заключение о соответствии которым дает администрация муниципального образования «Бугровское сельское поселение».

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и срок проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования «Бугровское сельское поселение» или нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в соответствии с порядком и в сроки, определенные положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

8. На основании рекомендаций комиссии глава администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства либо об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения.

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

10. Если в течение 1 года заявление о выдаче разрешения на строительство не подано или в указанные сроки заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утрачивает силу в связи с истечением срока действия.

Статья 16. Установление публичных сервитутов

1. Публичный сервитут устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или населения поселения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода и 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 (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, 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 использования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Сервитут может быть срочным или постоянным.

4. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

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

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

7. 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.

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

9. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

10. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Статья 17. Порядок изъятия (в том числе путём выкупа) земельных участков для муниципальных нужд

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

2. Изъятие (в том числе путем выкупа) земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- автомобильные дороги местного значения;

2) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию (в том числе путем выкупа) земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Ленинградской области.

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

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

5. Решение федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием её даты.

6. Не допускается принятие органами местного самоуправления решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных

нужд, при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

7. Земельные участки общего пользования могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

8. Земельные участки и объекты капитального строительства, входящие в состав различных территориальных зон, включенные в состав планируемых территорий общего пользования и по результатам рабочего проектирования автодорог общего пользования, изымаются для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами Российской Федерации. В дальнейшем изменяются границы территориальных зон, в состав которых входили изъятые земельные участки. Изъятие земельных участков проводится в составе работ по реализации Генерального плана муниципального образования «Бугровское сельское поселение».

ГЛАВА 4. Положение о подготовке документации по планировке территории

Статья 18. Общие положения о планировке территории

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

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 4 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться заинтересованными лицами за счет их средств.

4. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

5. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за

исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана муниципального образования «Бугровское сельское поселение», настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов, границ зон с особыми условиями использования территории.

7. Состав, порядок подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории, определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ленинградской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

8. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Статья 19. Проекты планировки и проекты межевания территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по её обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- красные линии;
- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;
- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

5. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.
6. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.
7. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.
8. Состав, порядок подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ленинградской области, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.
9. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

Статья 20. Градостроительный план земельного участка

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.
2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.
3. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Градостроительный план земельного участка устанавливается по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.
4. Для получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается в уполномоченный орган администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение», с заявлением о подготовке градостроительного плана земельного участка.
5. Порядок подачи заявления, перечень документов, прилагаемых к заявлению, сроки предоставления услуги, основания для отказа определяются административным регламентом, утвержденным постановлением администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение».

6. Градостроительные планы земельных участков утверждаются уполномоченным органом администрации муниципального образования Бугровское сельское поселение.

7. Утвержденный градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для подготовки проектной документации, получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 21. Развитие застроенных территорий

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

2. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления, если на такой территории расположены:

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

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

3. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в частях 2 и 3 настоящей статьи.

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

6. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не представлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

Статья 22. Работы по формированию земельных участков

1. Проведение работ по формированию земельного участка:

1) выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих

необходимые для осуществления государственного кадастра учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

2. Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о существующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

3. Межевой план состоит из графической и текстовой части.

4. Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

5. образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям гражданского, земельного, лесного, водного и градостроительного законодательства и иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации требованиям к земельным участкам.

6. Межевой план заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

7. Форма межевого плана и требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Статья 23. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства

1. Работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства осуществляются:

1) по инициативе администрации муниципального образования Бугровское сельское поселение;

2) по инициативе заинтересованных лиц.

2. Выполняемые по инициативе администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства оплачиваются из средств местного бюджета, а их стоимость включается как составная часть в начальную минимальную

стоимость сформированных земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

3. Выполнение работ по разработке документации осуществляется за счет средств местного бюджета на основе муниципальных контрактов.

4. Разработчик документации использует исходные данные в соответствии с техническим заданием в следующем составе:

1) топографическая подоснова территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе, определенном администрацией муниципального образования «Бугровское сельское поселение»;

2) отраженная на топографической подоснове информация о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иных объектах недвижимости, расположенных на подлежащей планировке территории, в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженная на топографической подоснове информация о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектах инженерно-технического обеспечения, полученная от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

5. Физические, юридические лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке и формированию земельных участков, свободных от прав третьих лиц и расположенных в существующей застройке, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков обращаются в администрацию муниципального образования «Бугровское сельское поселение» с соответствующим заявлением, в котором указывается:

1) расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка;

2) инвестиционно-строительные намерения заявителя;

3) ходатайство о предоставлении уполномоченным органом администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» уполномоченном в области архитектуры и градостроительства исходной информации, необходимой для подготовки документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в её составе.

6. Администрация муниципального образования «Бугровское сельское поселение» регистрирует заявку в день её поступления и в течение 30 рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности выделения запрашиваемого земельного участка.

7. В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка в заключении указывается:

1) решение о разработке документации по планировке территории;

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

3) указание о том, что риск последствий недостижения результата – получения свободного от прав третьих лиц, сформированного земельного участка несет заявитель.

8. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в пункте 4 настоящей статьи, путем:

1) самостоятельных действий, если законом не определено иное;

2) заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации.

9. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет администрация муниципального образования «Бугровское сельское поселение», состав, сроки проводимых работ определяются муниципальным правовым актом администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение».

10. Заявитель, подготовивший исходную информацию, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о разработке документации о планировке территории.

11. Подготовленная документация подлежит проверке администрацией муниципального образования «Бугровское сельское поселение» в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, и в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Бугровское сельское поселение» и обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном главой 5 настоящих Правил.

12. Глава администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» не позднее чем через семь дней со дня получения подготовленной документации по планировке территории, протокола публичных слушаний по рассмотрению указанной документации и заключения о результатах публичных слушаний принимает правовой акт, содержащий:

1) решение об утверждении или об отказе в утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в составе этой документации.

13. В случае принятия решения об утверждении документации:

1) решение о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка.

14. В случае формирования земельного участка по инициативе заявителя – предложение заявителю обеспечить проведение землеустроительных работ,

обеспечить проведение государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение срока, согласованного с заявителем.

15. Органы местного самоуправления в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами принимают решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов с определением формы торгов – аукциона, конкурса; органа, уполномоченного на проведение торгов (в случае, когда такой орган не определен ранее или когда применительно к соответствующему случаю назначается иной уполномоченный орган); сроков подготовки уполномоченным органом документов для проведения торгов и обеспечивают:

- 1) подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;
- 2) проведение торгов;
- 3) заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

16. Заявитель, инициировавший формирование земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

Статья 24. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

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

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

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

3. Собственники объектов недвижимости, арендаторы, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной

документации в порядке, определенном в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

4. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно расположенных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, имеют право осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

1) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с федеральным и региональным законодательством;

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

- получения указанными лицами от органа уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на Карте градостроительного зонирования;

- утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение»;

- осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.

5. Органы местного самоуправления муниципального образования «Бугровское сельское поселение» могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

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

2) организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

3) обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

6. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и

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

Статья 25. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков 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 разрешённого использования, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

1) по инициативе администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» – в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей органа уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение»;

2) по инициативе заявителей.

2. Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, настоящих Правил может:

1) самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для формирования земельного участка в целях проведения, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства:

- схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно - границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

2) обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, подают соответствующее заявление в администрацию муниципального образования «Бугровское сельское поселение».

4. В заявлении указывается:

1) месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;

2) расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

5. Администрация муниципального образования «Бугровское сельское поселение» регистрирует заявление в день его поступления и в течение 30 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

6. В случае поддержки инициативы заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией муниципального образования «Бугровское сельское поселение» – об обеспечении заявителем формирования земельного участка для проведения, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

7. Соглашение, указанное в пункте 6 настоящей статьи:

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

2) должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение».

8. Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы муниципального образования «Бугровское сельское поселение», но не более, чем до четырех месяцев.

9. В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в администрацию муниципального образования «Бугровское сельское поселение» материалы и данные, указанные в пункте 2 настоящей статьи, а также обязательства администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение»:

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

2) обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

10. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия орган администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» уполномоченный в области архитектуры и градостроительства направляет заключение главе администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение».

11. Глава администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» в течение 30 дней со дня поступления от органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом муниципального образования «Бугровское сельское поселение», принимает правовой акт, содержащий решения:

1) об утверждении схемы планировочной организации, намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

2) о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете.

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

13. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Статья 26. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством, и в соответствии с ним, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Бугровское сельское поселение». Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном

градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, осуществляются по инициативе:

1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке и формировании земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства в порядке, определенном в соответствии с федеральным и региональным законодательством;

2) собственников помещений в многоквартирном доме, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий – в порядке, определенном в соответствии с федеральным и региональным законодательством;

3) администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение», которая обеспечивает:

- выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий – в порядке, определенном в соответствии с законодательством;

- градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с действующим законодательством;

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

4. Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями главы 4 настоящих Правил.

5. При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

1) характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

2) минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

3) необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и

объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;

4) права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

6. В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

7. При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливаются органом администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение», уполномоченным в области архитектуры и градостроительства на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

8. В целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в орган администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение», уполномоченный в области архитектуры и градостроительства.

9. В соответствии с законодательством администрация муниципального образования «Бугровское сельское поселение» обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

10. Администрация муниципального образования «Бугровское сельское поселение» может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

11. Указанная инициатива реализуется на основе решения главы администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение», принятого на основании обращения органа администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение», уполномоченного в области архитектуры и градостроительства.

12. Орган администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение», уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обеспечивает реализацию инициатив администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» в части межевания застроенных территорий путем:

- 1) самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;
- 2) заключения договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 27. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных построек, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения, обладает орган администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение», уполномоченный в области архитектуры и градостроительства.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение».

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

Статья 28. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории (далее – публичные слушания) проводятся в целях:

- 1) информирования населения поселения по вопросам землепользования и застройки применительно к части территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение», реализации права физических и юридических лиц;
- 2) контроля над принятием органами местного самоуправления решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;
- 3) предотвращения ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов капитального строительства, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, и владельцам объектов капитального строительства, по поводу которых испрашивается специальное разрешение;
- 4) выявления общественного мнения по предмету слушаний и его учет при принятии решения органами местного самоуправления.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования «Бугровское сельское поселение» и

нормативным правовым актом органов местного самоуправления о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам местного значения на территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение», с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 29. Особенности проведения публичных слушаний по обсуждению проектов планировки и проектов межевания территорий

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и 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.

2. Решение о проведении публичных слушаний по обсуждению проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленное в составе документации по планировке территории, принимается главой муниципального образования, по представлению администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение».

3. Организационные мероприятия по подготовке и проведению публичных слушаний по обсуждению проектов планировки территории и проектов межевания территории осуществляет уполномоченный орган – Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

4. Уполномоченный орган осуществляет публикацию информационного сообщения о проведении публичных слушаний в официальном печатном органе муниципального образования и размещает информационное сообщение на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

5. Уполномоченный орган производит адресную рассылку информационного сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и проекта её межевания.

6. Экспозиция документов по обсуждению проектов планировки территории и проектов межевания территории организуется в общественных зданиях, по возможности максимально приближенных к территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и проекта её межевания. Экспозиция документов организуется не позднее чем через десять дней после опубликования информационного сообщения.

7. Слушания по обсуждению проектов планировки территории и проектов межевания территории проводится не ранее чем через 10 дней после опубликования информационного сообщения.

8. Участники публичных слушаний вправе в письменном виде представить в уполномоченный орган в течение двух рабочих дней после собрания свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол результатов публичных слушаний.

9. Протокол результатов публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории направляется главе администрации не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения собрания по обсуждению проектов планировки территории и проектов межевания территории.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

11. Срок проведения публичных слушаний со дня 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 трех месяцев.

12. Глава администрации муниципального образования с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении её на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

Статья 30. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению вопросов предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и отклонению от предельных параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства:

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросам, указанным в настоящей статье проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок.

2. В случае, если разрешение по указанным в настоящей статье вопросам может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков.

3. Решение о проведении публичных слушаний по вопросам, указанным в настоящей статье, принимаются главой муниципального образования по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении такого разрешения, направившего заявление о предоставлении такого разрешения в комиссию по подготовке проекта правил

землепользования и застройки, не позднее чем через пять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении такого разрешения.

4. Организационные мероприятия по подготовке и проведению публичных слушаний по обсуждению вопросов, указанных в настоящей статье, осуществляет Комиссия.

5. В срок не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения Комиссия обеспечивает опубликование информационного сообщения о публичных слушаниях в официальном печатном органе муниципального образования.

6. В этот же срок Комиссия производит адресную рассылку информационного сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

7. Экспозиция документов по вопросам, указанным в настоящей статье организуется в общественных зданиях, максимально приближенных к объектам, применительно к которым запрашивается данное разрешение.

8. Экспозиция документов организуется не позднее чем через пять дней после опубликования информационного сообщения.

9. Слушание по обсуждению вопросов указанных в настоящей статье проводится не ранее чем через 10 дней после опубликования информационного сообщения.

10. Участники публичных слушаний вправе в письменном виде представить в уполномоченный орган в течение двух рабочих дней после собрания свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол результатов публичных слушаний.

11. На основании протокола результатов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

12. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

13. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

14. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения.

ГЛАВА 6. Положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 31. Основания и порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Комиссия, созданная в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации для разработки проекта Правил землепользования и застройки, рассматривает вопросы внесения изменений в настоящие Правила, получения разрешения на условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Основаниями для рассмотрения главой администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» вопросов внесения изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану поселения, схеме территориального планирования Всеволожского муниципального района, возникшие в результате внесения в такие документы изменений;

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

4. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в Комиссию:

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

2) органами исполнительной власти Ленинградской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях муниципального образования «Бугровское сельское поселение»;

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

5. Комиссия осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением

изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения.

6. Глава администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменений с указанием причин отклонения. Решение оформляется постановлением администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» и подлежит опубликованию на официальном сайте муниципального образования «Бугровское сельское поселение» в сети Интернет.

ГЛАВА 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 32. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории

1. После введения в действие настоящих Правил, органы местного самоуправления могут принимать решения:

- 1) о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
- 2) о подготовке документации по планировке территории, которая после утверждения может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

Статья 33. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу настоящих Правил. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих настоящим Правилам

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

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

3. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных

участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

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

5. Реконструкция указанных в части 4 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

6. Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид (виды) использования которых не содержатся в списке разрешённых для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

7. Объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

9. Здание или сооружение, не соответствующее видам разрешённого использования, установленным настоящими Правилами, и находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено, кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешённого строительства.

Статья 34. Ответственность за нарушение настоящих Правил

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Бугровское сельское поселение».