МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

«Зональненское сельское поселение»

п. Зональная Станция

10 мая 2015 года

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОРГАНИЗАТОРА ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО**

**ПРОЕКТУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЗОНАЛЬНЕНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Общие сведения о проекте:**

Наименование документа **–** Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зональненское сельское поселение» Томского района Томской области

Заказчик – Администрация Томского района

Разработчик – ОАО «РосНИПИУрбанистика», г. С-Петербург.

В соответствии с Решением Совета Зональненского сельского поселения №28 от 25.02.2015 комиссия провела публичные слушания 10 мая 2015 года в 14-00 в здании Дома культуры по адресу: п. Зональная Станция, ул. Совхозная 16, с привлечением населения к участию в обсуждении.

**По результатам публичных слушаний организатором по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «Зональненское сельское поселение» Томского района Томской области**

**ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ:**

1. Считать публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки МО «Зональненское сельское поселение» состоявшимися.
2. Одобрить проект Правил застройки землепользования и застройки муниципального образования «Зональненское сельское поселение» с учетом замечаний комиссии по разработке Генерального плана и правил застройки и землепользования(приложение 1).
3. Рекомендовать Главе муниципального образования направить проект Правил застройки землепользования и застройки муниципального образования «Зональненское сельское поселение» на доработку, а после внесения изменений - Правила застройки землепользования и застройки муниципального образования «Зональненское сельское поселение» совместно с протоколом и заключением по публичным слушаниям направить в Совет депутатов Зональненского сельского поселения на утверждение.
4. Опубликовать заключение о результатах публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и разместить на официальном сайте: http://admzsp.ru

Организатор публичный слушаний Е. Г.Цыро

Ответственный Е.С.Королев

**Приложение №1**

**к заключению комиссии**

**по правилам землепользования и застройки**

1. **Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления Зональненского сельского поселения в области землепользования и застройки**

**Статья 4. Полномочия Совета Зональненского сельского поселения в области землепользования и застройки:**

**Дополнить:**

1. принятие решения об утверждении документов территориального планирования;
2. утверждение местных нормативов градостроительного проектирования
3. утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселения
4. принятие решения о согласовании схемы расположения земельных участков находящиеся в муниципальной собственности
5. принятие решения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд Зональненского сельского поселения
6. принятие решения об изъятии земель для муниципальных нужд Зональненского сельского поселения

**Статья 5 Полномочия Главы Зональненского сельского поселения в области землепользования и застройки:**

исключить полномочия отнесенные к полномочиям совета.

**Статья 7 Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Зональненского сельского поселения**

**Дополнить:**

1. готовит заключение (рекомендации) по документации по планировке территории;

2. готовит заключение(рекомендации) о возможности предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

3. готовит заключение(рекомендации) о предварительном согласовании предоставлении земельного участка

3. готовит заключение(рекомендации) о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4. готовит заключение(рекомендации) о возможности Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящиеся в муниципальной собственности

5. готовит заключение (рекомендации) о возможности резервирования земельных участков для муниципальных нужд Зональненского сельского поселения

6. готовит заключение (рекомендации) об изъятии земель для муниципальных нужд Зональненского сельского поселения

**Исключить:**

6. Все члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

**Глава 3. Регулирование землепользования на территории Зональненского сельского поселения**

Утратили силу с 1 марта 2015 года, либо были внесены изменения в отдельные статьи ЗК РФ и ГК РФ. - Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ.

**В связи с этим изложить в новой редакции, дополнить новыми статьями:**

**Статья Объекты земельных отношений**

1. Объектами земельных отношений являются:

1) земля как природный объект и природный ресурс;

2) земельные участки;

3) части земельных участков.

3. Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

**Статья Состав земель МО «Зональненское сельское поселение»**

1. Земли в МО «Зональненское сельское поселение»по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

2. Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами, требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

**Статья Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую**

Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществляется Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.2004 N 172-ФЗ"О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую", иными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящими Правилами.

**Статья Состав и порядок подготовки документов для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую**

**1.** Для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель из одной категории в другую или ходатайство о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую (далее также - ходатайство) в Администрацию Зональненского сельского поселенияна рассмотрение этого ходатайства и принятия решения о переводе.

**2. Содержание ходатайства о переводе земель из одной категории в другую и состав прилагаемых к нему документов:**

**2.1В ходатайстве о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую указываются:**

1) кадастровый номер земельного участка;

2) категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить;

3) обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую;

4) права на земельный участок.

5) подтвержденные источники обеспечения земельного участка объектами инженерной, транспортной и прочей инфраструктурами необходимые для целевого обеспечения данного земельного участка.

**3. Для принятия решения о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую также необходимы следующие документы:**

1) выписка из государственного кадастра недвижимости относительно сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить, или кадастровый паспорт такого земельного участка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц;

3) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на земельный участок, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;

4) заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;

5) согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую, за исключением случая, если правообладателем земельного участка является лицо, с которым заключено соглашение об установлении сервитута в отношении такого земельного участка;

5. Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления ходатайствуют о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую без согласия правообладателей земельных участков в случаях перевода земельных участков из состава земель одной категории в другую для создания особо охраняемых природных территорий без изъятия земельных участков у их правообладателей либо в связи с установлением или изменением черты населенных пунктов.

**Статья. Порядок рассмотрения ходатайств о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую**

1. Ходатайство, не подлежащее рассмотрению в случае, если:

1) с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо;

2) к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям земельного законодательства.

Такое ходатайство подлежит возврату заинтересованному лицу в течение тридцати дней со дня его поступления с указанием причин, послуживших основанием для отказа в принятии ходатайства.

4. По результатам рассмотрения ходатайства Главой поселенияпринимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в следующие сроки:

В течение двух месяцев со дня поступления ходатайства –ГлавойЗональненского поселения.

**Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается в случае:**

1) установления в соответствии с федеральными законами ограничения перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо запрета на такой перевод;

2) наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;

3) установления несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации.

4) еслиперевод земельных участков из одной категории в другую, не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с назначениями соответствующими данной категории.

**Статья Собственность на землю граждан и юридических лиц**

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

2. Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

**Статья Муниципальная собственность на землю**

1. В муниципальной собственности находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;

право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством;

которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

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

3. В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, в том числе за пределами границ муниципальных образований.

5. Земельные участки, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, могут быть переданы безвозмездно в муниципальную собственность в целях их предоставления отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39.5 Земельного Кодекса РФ.

Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности одного муниципального образования, могут быть переданы безвозмездно в муниципальную собственность другого муниципального образования в целях их предоставления отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39.5 Земельного Кодекса РФ.

**РАЗДЕЛ ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**Статья Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного Кодекса.

2. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

3. Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

**Решение об образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности принимает Совет поселения.**

**Статья . Раздел земельного участка**

1. При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 настоящей статьи, и случаев, предусмотренных федеральными законами.

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

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

4. Раздел земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

5. Раздел земельного участка, предоставленного для комплексного освоения, осуществляется лицом, с которым заключен договор о комплексном освоении территории в отношении такого земельного участка, в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

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

7. В целях раздела земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды или безвозмездного пользования, Совет поселения, в течение одного месяца со дня поступления от заинтересованного лица заявления об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории обязаны принять решение об утверждении этой схемы или решение об отказе в ее утверждении с указанием оснований для отказа. К заявлению об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории прилагаются:

1) подготовленная заявителем схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которые предлагается образовать и (или) изменить;

2) копии правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на исходный земельный участок, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Статья. Выдел земельного участка**

1. Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

2. При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

3. Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

**Статья. Объединение земельных участков**

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

2. При объединении земельных участков у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок.

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

4. При объединении земельных участков, принадлежащих на праве общей собственности разным лицам, у них возникает право общей собственности на образуемый земельный участок в соответствии с гражданским законодательством.

5. Не допускается объединение земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного пользования, за исключением случаев, если все указанные земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного пользования одному лицу**.**

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

**Статья. Перераспределение земельных участков**

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

При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

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

**Статья. Требования к образуемым и измененным земельным участкам**

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным Кодексом, другими федеральными законами.

3. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

4. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

5. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

6. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

7. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

**Статья. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории**

1. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - схема расположения земельного участка) представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме расположения земельного участка указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера.

2. Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территории, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

3. Подготовка схемы расположения земельного участка для нужд поселения - обеспечивается Администрацией поселения.

4. Подготовка схемы расположения земельного участка в целях его образования для предоставления без проведения торгов обеспечивается гражданином или юридическим лицом.

5. Подготовка схемы расположения земельного участка в целях его образования для проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка обеспечивается гражданином или юридическим лицом.

6. Подготовка схемы расположения земельного участка в целях его образования путем раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования обеспечивается указанным юридическим лицом. Подготовка схемы расположения земельного участка в целях его образования путем раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды или безвозмездного пользования, обеспечивается указанными гражданином или юридическим лицом.

7. Подготовка схемы расположения земельного участка в целях его образования для последующего изъятия для государственных или муниципальных нужд обеспечивается лицом, в пользу которого изымается земельный участок.

8. В случае образования земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, подготовка схем расположения земельных участков обеспечивается гражданами, являющимися собственниками таких земельных участков.

9. Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в форме электронного документа.

В случае, если подготовку схемы расположения земельного участка обеспечивает гражданин в целях образования земельного участка для его предоставления гражданину без проведения торгов, подготовка данной схемы может осуществляться по выбору указанного гражданина в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.

12. Форма схемы расположения земельного участка, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе, требования к формату схемы расположения земельного участка при подготовке схемы расположения земельного участка в форме электронного документа, требования к подготовке схемы расположения земельного участка устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

13. Схема расположения земельного участка утверждается решением Главы Администрации - в случае образования земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящихся в собственности граждан и Решением Совета поселения - в случае образования земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

14. В решении об утверждении схемы расположения земельного участка в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, указываются:

1) площадь земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка;

2) адрес земельного участка или при отсутствии адреса земельного участка иное описание местоположения земельного участка;

3) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии со схемой расположения земельного участка предусмотрено образование земельного участка, в случае его образования из земельного участка, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости;

4) территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок, или в случае, если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, вид разрешенного использования образуемого земельного участка;

5) категория земель, к которой относится образуемый земельный участок.

15. Срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка составляет два года.

16. Основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является:

1) несоответствие схемы расположения земельного участка ее форме, формату или требованиям к ее подготовке;

2) полное или частичное совпадение местоположения земельного участка, образование которого предусмотрено схемой его расположения, с местоположением земельного участка, образуемого в соответствии с ранее принятым решением об утверждении схемы расположения земельного участка, срок действия которого не истек;

3) разработка схемы расположения земельного участка с нарушением требований к образуемым земельным участкам;

4) несоответствие схемы расположения земельного участка утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории;

5) расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории.

17. В случае, если границы земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка, пересекаются с границами земельного участка или земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным после дня утверждения схемы расположения земельного участка и до истечения срока действия решения о ее утверждении, образование земельного участка осуществляется в соответствии с утвержденной схемой его расположения.

18. В решении об утверждении схемы расположения земельного участка указывается на право гражданина или юридического лица, обратившихся с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, на обращение без доверенности с заявлением о государственной регистрации права собственности Российской Федерации, права собственности субъекта Российской Федерации или права муниципальной собственности на образуемый земельный участок.

19. Не допускается требовать от заявителя согласования схемы расположения земельного участка, а также предоставления документов, не предусмотренных Земельным Кодексом.

20. Администрация поселения или Совет поселения, принявшие решение, предусматривающее утверждение схемы расположения земельного участка, обязаны направлять в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия указанного решения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведения государственного кадастра недвижимости, указанное решение с приложением схемы расположения земельного участка, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия. Сведения, содержащиеся в указанных решении и схеме, подлежат отображению на кадастровых картах, предназначенных для использования неограниченным кругом лиц.

**Раздел ОГРАНИЧЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЧУЖИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ**

**УЧАСТКАМИ (СЕРВИТУТ), АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,**

**БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

**Статья. Аренда земельных участков**

1. Иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Зональненского сельского поселения земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Земельным Кодексом РФ.

2. Земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 Земельного Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом.

4. Размер арендной платы определяется договором аренды.

5. Арендатор земельного участка, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

5.1. Передача арендатором, являющимся лицом, с которым заключен договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного ему для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемногодома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (за исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"), допускается только в случае передачи указанным лицом прав и обязанностей по указанным договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования. Передача арендатором, являющимся некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного данной некоммерческой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (за исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"), не допускается.

6. Арендатор земельного участка, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные Земельным Кодексом.

9. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено Земельным Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

9.1. Передача арендатором, являющимся юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного ему для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории вцелях строительства жилья экономического класса (за исключением передачи арендных прав в залог), допускается только в случае передачи таким лицом прав и обязанностей по договору об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договору о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

9.2. Передача арендатором, являющимся юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (за исключением передачи арендных прав в залог), допускается только в случае передачи таким лицом прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

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

11. Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

12. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

**Статья. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**

1. Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом Зональненского сельского поселения в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

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

8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

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

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

4.1. 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 сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

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

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. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

**Статья. Безвозмездное пользование земельными участками**

1. В безвозмездное пользование могут предоставляться земельные участки:

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

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

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

2. Служебные наделы предоставляются в безвозмездное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства, федеральных государственных бюджетных учреждений, осуществляющих управление государственными природными заповедниками и национальными парками.

Категории работников организаций таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов, условия их предоставления устанавливаются законодательством Российской Федерации.

Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков.

**Статья. Ограничения оборотоспособности земельных участков**

1. Ограничиваются в обороте находящиеся в муниципальной собственности следующие земельные участки:

1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пункте 4 настоящей статьи;

2) из состава земель лесного фонда;

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

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

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в пункте 4 настоящей статьи;

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

9) занятые объектами космической инфраструктуры;

10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

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

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

14) в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

2. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется Земельным Кодексом и Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

3. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

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

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

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

3. Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

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

1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 Земельного Кодекса;

3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

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

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

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

5. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 Земельного Кодекса. Президент Российской Федерации может установить перечень видов зданий, сооружений, на которые это правило не распространяется.

**Статья 14 Изъятие земель для муниципальных нужд ЗСП**

**П 7 - исключить**

**Глава ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ**

**В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

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

1) решения органа государственной власти, решением Главы Администрации поселения в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

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

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

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

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

**ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ осуществляется в соответствии с действующим законодательством**

**ГЛАВА Назначение и виды документации по планировке территории**

**Дополнить п.6**

Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Пункт 4. Исключить Утратил силу с 1 марта 2015 года. - Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ.

**Статья 20. Проект планировки территории**

**П 1. Изложить в новой редакции**: Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. (в ред. Федеральных законов от 20.03.2011 N 41-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

**Статья 21. Проект межевания территории**

**П 2.** Изложить в редакции: Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

(часть 2 в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

**П 4.** При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами. (часть 4 в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

**П 4.1. дополнить:** В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в соответствии с таким проектом межевания должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой. (часть 4.2 введена Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

**5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:**

**П 3)** в новой редакции: границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;

(п. 3 в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

**Пп 4) - 5) исключить**, утратили силу с 1 марта 2015 года. - Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ;

**Дополнить:**

5.1. Проект межевания территории, предназначенный для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких объектов.

(часть 5.1 введена Федеральным законом от 23.07.2013 N 247-ФЗ)

**5.2. В проекте межевания территории также должны быть указаны:**

1) площадь образуемых и изменяемых земельных участков и их частей;

2) образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

(часть 5.2 введена Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

6. В составе проектов межевания территорий может осуществляться подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и градостроительных планов застроенных земельных участков.

(в ред. Федеральных законов от 20.03.2011 N 41-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

**Статья 24. Развитие застроенной территории**

**П. 2 в редакции:** Решение о развитии застроенной территории принимается Советом Зональненского сельского поселения, по инициативе Администрации Томского района, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также региональных и местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры). (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

**П 3. В новой редакции:**Лицами, выполняющими инженерные изыскания, являются застройщик, лицо, получившее в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации разрешение на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для выполнения инженерных изысканий, либо привлекаемые ими или техническим заказчиком на основании договора физическое лицо или юридическое лицо, которые соответствуют требованиям, предусмотренным частью 2 настоящей статьи.

(часть 3 в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

**Статья 26. Проектная документация**

**ДОПОЛНИТЬ П. 9** Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка **в случае возможности технологического присоединения подтвержденного техническими условиями.**

**Статья 28. Разрешение на строительство (изложить в новой редакции)**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять:

1) строительство объектов капитального строительства;

2) реконструкцию объектов капитального строительства;

3) капитальный ремонт объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики недвижимости и безопасности таких объектов.

2. В границах поселения разрешение на строительство выдается Администрацией Зональненского сельского поселения

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Томской области применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

1) на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

2) которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации и Томской области и для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет на имя Главы поселения заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

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

- схемы, отображающие архитектурные решения;

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

- проект организации строительства;

- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение экспертизы (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение) в соответствии с законодательством и в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил;

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

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

Для линейных объектов в качестве материалов, содержащихся в проектной документации, предоставляются:

1) пояснительная записка;

2) разбивочный план;

3) план благоустройства;

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

Для линейных объектов магистрального значения проектная документация предоставляется в составе, предусмотренном Правительством Российской Федерации.

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

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объектов капитального строительства, выполненная на актуальной топографической основе.

4) правоустанавливающие документы на объект капитального строительства (в случае его реконструкции).

5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в части 4 настоящей статьи документов.

6. Администрация поселения в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

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

В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство Администрация поселения направляет копию разрешения на строительство в орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случаях, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства, по которым в соответствии с действующим законодательством должен осуществляться государственный строительный надзор.

7. Администрация поселения по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

8. Администрация поселения может отказать в выдаче разрешения на строительство в случаях:

- при несоответствии проектной документации градостроительному плану земельного участка;

- в составе проектной документации, схема размещения объекта не соответствует действующим градостроительным и строительным нормам и правилам;

- в иных случаях, предусмотренных градостроительным законодательством.

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

9. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

10. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

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

5) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

11. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Администрациюпоселения один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации, предоставленных для получения разрешения на строительство в электронном виде, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

13. Срок действия разрешения на строительство, за исключением объектов индивидуального жилищного строительства, может быть продлен застройщику органом, выдавшими разрешение на строительство, при условии внесения застройщиком изменений в проект организации строительства и подачи им не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения.

В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

15. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

**Дополнить:СтатьяПорядок переустройства и (или) перепланировки жилых помещений**

Переустройство и (или) перепланировка проводятся, как правило, с целью повышения уровня благоустройства, улучшения жилищно-бытовых условий проживающих на той же жилплощади.

1. Переустройство жилого помещения включает в себя:

- установку бытовых электроплит взамен газовых плит, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;

- устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;

- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводных трубопроводов, электрических сетей;

- устройство для установки душевых кабин, стиральных машин повышенной мощности, других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

2. Перепланировка жилого помещения включает:

- перенос и разборку перегородок;

- перенос и устройство дверных проёмов;

- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;

- устройство дополнительных кухонь и санузлов;

- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;

- ликвидацию темных кухонь и входов через квартиры или жилые помещения;

- устройство или переоборудование существующих тамбуров и другое.

Переустройство и перепланировка могут быть взаимосвязаны непосредственно по последовательности проводимых работ по установке, замене, переносу оборудования, изменению внешней и внутренней конфигурации жилого помещения.

3. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся по согласованию с Главой поселения на основании принятого им решения.

4. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения заинтересованное лицо предоставляет в Администрацию поселения:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке представляется по форме заявления, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 года № 266;

- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое или нежилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

- проект (проектная документация) переустройства и (или) перепланировки жилого или нежилого помещения, подготовленный и оформленный в установленном порядке;

- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

- согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

- заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировке жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории и культуры.

5. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представление других документов, установленных частью 4 настоящей статьи, а так же ст. 26 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ.

Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.

6. Администрация поселения осуществляет проверку представленных документов на соответствие действующему законодательству и, в случае отсутствия оснований для отказа в переустройстве и (или) перепланировке, готовит проект решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.05 года № 266 .

7. Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов в течение сорока пяти дней со дня предоставления документов на согласование.

В случае необходимости принятия коллегиального решения по спорным вопросам, возникшим при проверке представленных документов, Главы поселения документы рассматриваются на межведомственной комиссии. Решение Комиссии оформляется протоколом и является основанием для подготовки решения о согласования или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с требованиями пункта 6 настоящей статьи.

8. Администрация поселения не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает заявителю или направляет по адресу, указанному в заявлении, решение.

9. В случае принятия решения о согласовании, Администрация поселения оформляет три экземпляра решения о согласовании, из которых два экземпляра решения и две выписки из протокола межведомственной комиссии (при необходимости) направляется (выдается) заявителю, один экземпляр - хранится в Администрации поселения.

В случае отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, Администрация поселения оформляет два экземпляра решения, из которых один экземпляр решения направляется (выдается) заявителю, один экземпляр - хранится в Администрации поселения.

10. Решение является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки помещения.

11. Заявитель вправе отозвать поданное заявление до фактического начала выполнения работ.

12. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения допускается в случае:

- непредставления определенных документов, указанных в пункте 4 настоящей статьи;

- представления документов в ненадлежащий орган;

- несоответствия проекта, проектного решения переустройства и (или) перепланировки помещения требованиям законодательства.

13. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные пунктом 12 настоящей статьи.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

14. При разработке и согласовании предложений по продолжительности и режиму производства работ заявители и контролирующие организации обязаны учитывать ограничения.

В жилых домах запрещается производство работ:

- создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- в выходные и нерабочие, праздничные дни;

- с началом ранее 09.00 и окончанием позднее 19.00 часов по местному времени.

- в дневной тихий час с 13.00 до 14.00

Без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков.

С загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами мест общего пользования, придомовой территории.

По истечении срока, указанного в решении о согласовании переустройства и (или) перепланировки.

15. Организацию надзора за осуществлением мероприятий по переустройству и перепланировке жилых помещений в соответствии с проектом осуществляет предприятие (организация), которое обеспечивает обслуживание жилого дома (балансодержатель). Для муниципального жилищного фонда технический надзор организует Администрация поселения.

16. Заявители, завершившие переустройство и (или) перепланировку помещений, до сдачи по акту приемочной комиссии обращаются в органы технической инвентаризации для получения технического паспорта переустроенного и (или) перепланированного помещения.

17. Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения на основании подготовленного и оформленного в установленном порядке проекта, технического паспорта, полученного в соответствии с пунктом 16 настоящей статьи, подтверждается актом приемочной комиссии о завершенных работах. Акт оформляется в четырех экземплярах. Два экземпляра акта направляются (выдаются) заявителю, один экземпляр акта хранится в Администрации поселения

18. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилых помещений, проведенные при отсутствии решения о согласовании или с нарушением проекта, переустройства и (или) перепланировки.

19. Собственник помещения или наниматель жилого помещения по договору социального найма, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в срок до трех месяцев (и немедленно в случае создающем аварийную ситуацию).

20. На основании решения суда помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

21. Споры, возникающие в процессе согласования или проведения переустройства и (или) перепланировки помещения, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

**Статья Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства**

**Дополнить:**

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

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

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

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

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

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

5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 52 настоящих Правил.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, органов Государственного пожарного надзора на объекты не подконтрольные государственному строительному надзору, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

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

До утверждения Правительством Российской Федерации, процедур, определяющих порядок внесения таких изменений, проектная документация, с внесенными в нее изменениями направляется на повторную экспертизу, за исключение случаев, определенных градостроительным законодательством.

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

**Статья 30. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

**Изложить в новой редакции:**

1. Вводу в эксплуатацию подлежат объекты, построенные, реконструированные, отремонтированные на основании разрешения на строительство. Не требуется получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если оформление прав осуществляется в отношении объектов незавершенного строительства.

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

3. Подготовка и выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, указанных в настоящей статье Правил осуществляется без взимания платы.

4. Застройщик обращается в Администрацию поселения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

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

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

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 57 настоящих Правил.

6. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных частью 3 настоящей статьи иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только указанные в частях 3 и 4 настоящей статьи документы.

7. Администрация поселения в течение десяти дней со дня поступления заявления обеспечивает проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 5, 6 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдает заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказ в выдаче такого разрешения с указанием причин такого отказа.

При отсутствии замечаний и оснований для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешение на ввод подписывается, регистрируется в журнале выдачи разрешений на ввод и выдается заявителю либо довереннному лицу, в случаях, предусмотренных действующим законодательством. (в ред. решения от 28.04.2014 №90)

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

1) отсутствие документов, указанных в части 5, 6 настоящей статьи;

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

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

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

5) невыполнение застройщиком требований по безвозмездной передаче в Администрацию поселения одного экземпляра копии материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;

6) невыполнение застройщиком требований по передаче в Администрацию поселения копии схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

10. Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а так же выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с нарушением установленного порядка может быть оспорено в судебном порядке.

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