

Проект внесения изменений в правила  
землепользования и застройки

Албазинского сельсовета Завитинского района  
Амурской области

Порядок применения Правил землепользования и  
застройки и внесения в них изменений

**Заказчик:**

**Администрация Муниципального образования Албазинский сельсовет Завитинского района  
Амурской области**

**Исполнитель:**

**Индивидуальный предприниматель Крылов Иван Васильевич**

**Юр. адрес:** 160024 Вологодская область, г.Вологда, ул. Фрязиновская 33-13

**Фактический адрес:** 160024 Вологодская область, г.Вологда, ул. Фрязиновская 33-13

\_\_\_\_\_ ИП Крылов И.В.

## СОДЕРЖАНИЕ

ТОМ I. ЧАСТЬ I.	Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.	6
РАЗДЕЛ 1.	Общие положения.	6
СТАТЬЯ 1.	Правовые основания введения, назначение и область применения правил землепользования и застройки.	6
СТАТЬЯ 2.	Состав и структура Правил.	8
СТАТЬЯ 3.	Градостроительные регламенты и их применение.	8
СТАТЬЯ 4.	Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.	11
СТАТЬЯ 5.	Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации.	11
СТАТЬЯ 6.	Ответственность за нарушение Правил.	12
СТАТЬЯ 7.	О введении в действие настоящих Правил.	12
РАЗДЕЛ 2.	Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления и их полномочия в области градостроительных отношений.	13
СТАТЬЯ 1.	Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку в части применения настоящих Правил.	13
СТАТЬЯ 2.	Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений.	13
РАЗДЕЛ 3.	Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.	15
СТАТЬЯ 1.	Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.	15
СТАТЬЯ 2.	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.	16
СТАТЬЯ 3.	Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	18
СТАТЬЯ 4.	Установление публичных сервитутов.	19

РАЗДЕЛ 4.	Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.	21
СТАТЬЯ 1.	Назначение, виды документации по планировке территории.	21
СТАТЬЯ 2.	Порядок подготовки проектов планировки территории.	22
СТАТЬЯ 3.	Порядок подготовки проектов межевания территорий.	22
СТАТЬЯ 4.	Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории.	22
РАЗДЕЛ 5.	Положение о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.	24
СТАТЬЯ 1.	Общие положения о публичных слушаниях.	24
РАЗДЕЛ 6.	Положение о внесении изменений в правила землепользования.	27
СТАТЬЯ 1.	Порядок и основания внесения изменений в правила землепользования и застройки	27
РАЗДЕЛ 7.	Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.	29
СТАТЬЯ 1.	Состав и назначение территорий общего пользования.	29
СТАТЬЯ 2.	Строительство и размещение строений и сооружений для животноводства на территории населенных пунктов.	29
СТАТЬЯ 3.	Требования по использованию земель и к застройке в зонах охраны памятников истории и культуры.	30
СТАТЬЯ 4.	Требования по использованию особо охраняемых природных территорий и памятников природы.	30
<b>Часть II.</b>	<b>Схема градостроительного зонирования</b>	31
	<b>СХЕМА (КАРТА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ</b>	
<b>Часть III.</b>	<b>Градостроительные регламенты</b>	32
<b>РАЗДЕЛ 1.</b>	<b>ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	32
Статья 1.1.	Общие положения	32
Статья 1.2.	Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон	32
Статья 1.3.	Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Антоновского сельсовета	33

Статья 1.4.	Предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	34
Статья 1.5	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.	34
Статья 1.6	Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	35
<b>РАЗДЕЛ 2</b>	<b>ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.</b>	81
Статья 2.1	Земельные участки, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются.	81
Статья 2.2	Земельные участки, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется.	82

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ АЛБАЗИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «АЛБАЗИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» ЗАВИТИНСКОГО РАЙОНА АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Настоящие Правила разработаны в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Земельным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Амурской области, Уставом Албазинского сельского поселения, Схемой территориального планирования Завитинского района, а также с учетом положений иных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Албазинского сельского поселения, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила землепользования и застройки (далее также - Правила) применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной среды, иными обязательными требованиями.

В случае противоречия норм и положений, установленных настоящим Правилами, нормам и положениям федерального или регионального законодательства, применяются нормы и положения федерального и регионального законодательства.

Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории Албазинского сельского поселения.

## **ТОМ I.**

### **ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.**

#### **РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

#### **СТАТЬЯ 1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ВВЕДЕНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

**1.1.** Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, муниципального образования «Албазинский сельсовет» вводят систему регулирования землепользования и застройки, основанную на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

**1.2.** Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории муниципального образования;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;<sup>1</sup>

**1.3.** Настоящие Правила регламентируют следующие вопросы и положения в области землепользования и застройки:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- об установлении границ территориальных зон;
- градостроительных регламентов;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.<sup>2</sup>

**1.4.** Настоящие Правила применяются наряду с:

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

---

<sup>1</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 30.

<sup>2</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 30.

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

**1.5.** Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Албазинского сельсовета.

**1.6.** Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты местного уровня по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

## **СТАТЬЯ 2. СОСТАВ И СТРУКТУРА ПРАВИЛ.**

**2.1.** Правила включают в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

## **СТАТЬЯ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ И ИХ ПРИМЕНЕНИЕ.**

**3.1.** Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков на территории Албазинского сельского поселения, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, расположенных на территории Албазинского сельского поселения, независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

**3.2.** 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 территории Албазинского поселения.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.<sup>3</sup>

**3.3.** Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов,

---

<sup>3</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 36.

зонам с особыми условиями использования территории градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**3.4.** 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, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

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 Амурской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.<sup>4</sup>

**3.5.** Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.<sup>5</sup>

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

**3.7.** На карте градостроительного зонирования территории Албазинского сельсовета выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами капитального строительства.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 36.

<sup>5</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 36.

<sup>6</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 34.

**3.8.** Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного на территории Албазинского сельсовета, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным разделом 12 настоящих Правил;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия (в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия);
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположены в зонах действия соответствующих ограничений);
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

**3.9.** Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (раздел 12 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, в том числе проводимого с применением процедуры публичных слушаний;
- вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно с ними.

**3.10.** Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства могут включать:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные параметры.<sup>7</sup>

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории Албазинского сельсовета.

В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

---

<sup>7</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 38.

строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

#### **СТАТЬЯ 4. ОТКРЫТОСТЬ И ДОСТУПНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ О ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ И ЗАСТРОЙКЕ.**

**4.1.** Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются в сети «Интернет».

**4.2.** Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления и органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

**4.3.** Администрация Албазинского сельсовета обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил;
- размещения настоящих Правил на официальном сайте администрации Муниципального образования Албазинский сельсовет в сети Интернет;
- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе администрации Албазинского сельсовета, уполномоченном в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в поселении.

**4.4.** Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **СТАТЬЯ 5. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.**

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

**5.2.** Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию.

**5.3.** Администрация муниципального образования «Албазинский сельсовет» после введения в действие настоящих Правил может принимать решение о:

- разработке нового генерального плана Албазинского сельсовета с учетом и в развитие настоящих Правил;
- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

– разработке новых проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки, которые могут использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим зонам.

## **СТАТЬЯ 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ.**

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **СТАТЬЯ 7. О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ.**

**7.1.** Настоящие Правила вводятся в действие с момента их официального опубликования. Иные нормативные правовые акты местного самоуправления муниципального образования в области градостроительства и землепользования действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам застройки.

**7.2.** Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил застройки, являются несоответствующими Правилам застройки в случаях, когда эти объекты:

- расположены за пределами красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций;
  - имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- имеют параметры меньше (площадь, отступа построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота, этажность построек) установленных соответствующими статьями Правил застройки применительно к соответствующим территориальным зонам.

## **РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ИХ ПОЛНОМОЧИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.**

### **СТАТЬЯ 1. ОРГАНЫ, УПОЛНОМОЧЕННЫЕ РЕГУЛИРОВАТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКУ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ.**

**1.1.** В соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Албазинский сельсовет» и другими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, действующими на территории Албазинского сельсовета к органам, уполномоченным регулировать землепользование и застройку в части применения настоящих Правил, относятся:

- представительный орган – Албазинский сельский Совет народных депутатов Завитинского района Амурской области;
- глава муниципального образования сельского поселения «Албазинский сельсовет»;
- исполнительно-распорядительный орган – Администрация муниципального образования «Албазинский сельсовет».

### **СТАТЬЯ 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.**

**2.1.** К полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования в области градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;
- утверждение правил землепользования и застройки поселений;
- утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;
- принятие решений о развитии застроенных территорий;
- проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ;
- разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений;
- заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;
- принятие решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

принятие решения о сносе самовольной постройки либо решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными Градостроительным Кодексом РФ, другими федеральными законами (далее - приведение в соответствие с установленными требованиями), в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, осуществление сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ.<sup>8</sup>

В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся соответствующие структурные подразделения Администрации Завитинского района, в рамках своей компетенции осуществляют данную деятельность отраслевые органы Администрации района и территориальные органы областных органов государственного контроля и надзора, а при их отсутствии – областные органы государственного контроля и надзора.

---

<sup>8</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 8.

### **РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.**

#### **СТАТЬЯ 1. ОБЩИЙ ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**1.1.** Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.<sup>9</sup>

**1.2.** Разрешенное использование земельных участков, предоставленных до вступления в силу настоящих Правил, является их основным видом разрешенного использования. Данное условие действует до момента изменения вида разрешенного использования правообладателем земельного участка.

**1.3.** Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Албазинский сельсовет» осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

**1.4.** Основные и вспомогательные виды разрешенного 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.<sup>10</sup>

**1.5.** Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.<sup>11</sup>

**1.6.** В случае если изменение вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства связано со строительством, реконструкцией, при проведении которой затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, правообладателям таких объектов капитального строительства необходимо получить разрешение на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**1.7.** Органы, осуществляющие выдачу разрешения на строительство и иных документов, необходимых для получения разрешения на строительство, проверяют соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства градостроительному регламенту, установленному для соответствующей территориальной зоны.

---

<sup>9</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 37.

<sup>10</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 37.

<sup>11</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 37.

**1.8.** Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.<sup>12</sup>

## **СТАТЬЯ 2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**2.1.** Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.<sup>13</sup>

**2.2.** Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном разделом 5 Правил, с учетом положений настоящей статьи. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний также определяется уставом Завитинского муниципального района и (или) нормативными правовыми актами представительного органа Завитинского муниципального района с учетом положений настоящей статьи.

**2.3.** В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.<sup>14</sup>

**2.4.** Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.<sup>15</sup>

**2.5.** Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.<sup>16</sup>

**2.6.** На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно

<sup>12</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 37.

<sup>13</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 39.

<sup>14</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 39.

<sup>15</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 39.

<sup>16</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 39.

разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.<sup>17</sup>

**2.7.** На основании указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

**2.8.** Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.<sup>18</sup>

**2.9.** В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений или 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 общественных обсуждений или публичных слушаний.<sup>19</sup>

**2.10.** Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55\_32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.<sup>20</sup>

**2.11.** 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.<sup>21</sup>

---

<sup>17</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 39.

<sup>18</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 39.

<sup>19</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 39.

<sup>20</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 39.

<sup>21</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 39.

### **СТАТЬЯ 3. ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**3.1.** 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 за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.<sup>22</sup>

**3.2.** Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.<sup>23</sup>

**3.3.** Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.<sup>24</sup>

**3.4.** Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном разделом 5 настоящих Правил. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.<sup>25</sup>

**3.5.** На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.<sup>26</sup>

**3.6.** Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.<sup>27</sup>

---

<sup>22</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 40.

<sup>23</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 40.

<sup>24</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 40.

<sup>25</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 40.

<sup>26</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 40.

<sup>27</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 40.

**3.7.** Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55\_32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55\_32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.<sup>28</sup>

**3.8.** Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.<sup>29</sup>

**3.9.** Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.<sup>30</sup>

#### **СТАТЬЯ 4. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.**

**4.1.** Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

Органы местного самоуправления Завитинского района Амурской области имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичный сервитут – ограниченное право пользования объектом недвижимости для третьих лиц в связи с обеспечением общественных нужд:

- проезда, прохода через земельный участок;
- прокладки, эксплуатации и ремонта коммунальных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещение межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения топографо-геодезических работ на время их проведения;
- открытого доступа к прибрежной полосе;
- проведения дренажных работ;
- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям.

<sup>28</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 40.

<sup>29</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 40.

<sup>30</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 40.

**4.2.** Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. 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 местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

Сервитут может быть прекращен в виду отпадения оснований, по которому был установлен, путем принятия постановления об отмене сервитута.

## **РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.**

### **СТАТЬЯ 1. НАЗНАЧЕНИЕ, ВИДЫ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.<sup>31</sup>

**1.1.** Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.

**1.2.** Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

- необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- необходимы установление, изменение или отмена красных линий;
- необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;
- размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);
- планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;
- планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.<sup>32</sup>

**1.3.** Видами документации по планировке территории являются:

- проект планировки территории;
- проект межевания территории.<sup>33</sup>

<sup>31</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 41.

<sup>32</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 41.

<sup>33</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 41.

**1.4.** Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного Кодекса.<sup>34</sup>

**1.5.** Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных статьей 4.3 раздела 4 Правил. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.<sup>35</sup>

## **СТАТЬЯ 2. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТОВ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ.**

**2.1.** Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.<sup>36</sup>

**2.2.** Требования к составу проекта планировки установлены статьей 42 Градостроительного кодекса РФ.

## **СТАТЬЯ 3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТОВ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.**

**3.1.** Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах функциональной зоны, установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения (при наличии).<sup>37</sup>

**3.2.** Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.<sup>38</sup>

**3.3.** Требования к составу, к порядку подготовки проекта межевания установлены статьей 43 Градостроительного кодекса РФ.

---

<sup>34</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 41.

<sup>35</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 41.

<sup>36</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 42.

<sup>37</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 43.

<sup>38</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 42.

## **СТАТЬЯ 4. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ И УТВЕРЖДЕНИЯ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.**

**4.1.** Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются администрацией сельского поселения, за исключением случаев, указанных в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ.

Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

- лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;
- лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного кодекса РФ;
- правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;
- субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.
- садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

**4.2.** В случаях, предусмотренных частью 1.1 статьи 45 ГрК РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

**4.3.** Администрация поселения принимает решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивает подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 1.1 статьи 45 ГрК РФ, и утверждает документацию по планировке территории в границах поселения, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2, 5.2 статьи 45 ГрК РФ, с учетом особенностей, указанных в части 5.1 статьи 45 ГрК РФ.

**4.4.** Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения поселения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета поселения и размещение которого планируется на территориях двух и более поселений, имеющих общую границу, в границах муниципального района, осуществляются органом местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными поселениями, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, осуществляется органами местного самоуправления поселений, на территориях которых

планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.<sup>39</sup>

**4.5.** В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одним или несколькими органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта местного значения поселения, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, состав и порядок работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.<sup>40</sup>

**4.6.** Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории, особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения установлены статьями 45, 46 Градостроительного кодекса РФ.

---

<sup>39</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 45.

<sup>40</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 45.

## **РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ, ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

### **СТАТЬЯ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЯХ.**

**1.1.** Общественные обсуждения, публичные слушания проводятся в соответствии с процедурой, описанной в Уставе Албазинского сельсовета и (или) нормативных правовых актах представительного органа Албазинского сельсовета с целью соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

**1.2.** В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - проекты) в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений настоящего Кодекса проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ и другими федеральными законами.

**1.3.** Общественные обсуждения, публичные слушания организуются и проводятся администрацией Албазинского сельского поселения (далее – Организатор) по решению Комиссии при рассмотрении заявок физических и юридических лиц на размещение и строительство различных объектов недвижимости, затрагивающих интересы жителей определенной территории, в порядке, определяемом уставом муниципального образования и нормативными правовыми актами представительного органа Завитинского муниципального района.

**1.4.** Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

- оповещение о начале общественных обсуждений;
- размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт) и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее также - сеть "Интернет"), либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее - информационные системы) и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;
- проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;
- подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;
- подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 5\_1.

**1.5.** Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:

- информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;
- информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;
- информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;
- информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.<sup>42</sup>

**1.6.** Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, прошедшие в соответствии с частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

- посредством официального сайта или информационных систем (в случае проведения общественных обсуждений);
- в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (в случае проведения публичных слушаний);
- в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений или публичных слушаний;
- посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

**1.7.** Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного частью 15 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**1.8.** Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

**1.9.** Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, всех участников общественных обсуждений или публичных слушаний (в том числе путем предоставления при проведении общественных обсуждений доступа к официальному сайту, информационным системам в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций)<sup>43</sup>

**1.10.** Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных

---

<sup>42</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 5\_1.

<sup>43</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 5\_1.

слушаний, составленный в соответствии с частью 18 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**1.11.** К протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений или публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений или публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).<sup>44</sup>

**1.12.** Участник общественных обсуждений или публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.<sup>45</sup>

**1.13.** На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний согласно части 22 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.

---

<sup>44</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 5\_1.

<sup>45</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 5\_1.

## **РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

### **СТАТЬЯ 1. ПОРЯДОК И ОСНОВАНИЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

**1.1.** Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение главы Албазинского сельсовета, принятое на основании обращений и заявлений органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических или юридических лиц, в связи с изменениями в законодательстве Российской Федерации, Амурской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных положений (параметров разрешенного строительства, дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим условиям и т.д.).

**1.2.** Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения (при наличии), генеральному плану городского округа (при наличии), схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы (при наличии) или схему территориального планирования муниципального района изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;
- несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;
- несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;
- установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.<sup>46</sup>

**1.3.** Настоящие Правила могут быть изменены по иным, основанным на действующем законодательстве, основаниям по инициативе органов государственной власти или органов местного самоуправления.

**1.4.** Предложения о внесении изменений в Правила направляются физическими или юридическими лицами в инициативном порядке главе Албазинского сельского поселения.

**1.5.** Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об

---

<sup>46</sup> Градостроительный кодекс РФ, ст. 5\_1.

отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Албазинского сельсовета.

**1.6.** Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

**1.7.** Подготовленные по итогам общественных обсуждений или публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации Албазинского сельсовета для принятия соответствующего решения. Решение о внесении изменений в Правила подлежит обнародованию на информационных стендах. В случае принятия положительного решения о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила, глава администрации направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления для рассмотрения и утверждения.

**1.8.** Дополнения и изменения Правил вступают в силу в день их обнародования на информационных стендах.

**1.9.** Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31,32,33 Градостроительного Кодекса РФ.

## **РАЗДЕЛ 7. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

### **СТАТЬЯ 1. СОСТАВ И НАЗНАЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.**

В соответствии со ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ. территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные).

В состав территорий общего пользования входят территории, занятые парками, набережными, скверами, бульварами, площадями, улицами, проездами и иные территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

Земельные участки в границах территорий, занятых парками, скверами предоставляются физическим или юридическим лицам в аренду для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов; игровых площадок, площадок для национальных игр; спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; комплексов аттракционов, игровых залов, бильярдных; помещений для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе; танцплощадок, дискотек; летних театров и эстрад; предприятий общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; малых архитектурных форм; пунктов оказания первой медицинской помощи; оранжерей; хозяйственных корпусов; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; резервуаров для хранения воды; объектов пожарной охраны; стоянок автомобилей; площадок для выгула собак; мемориальных комплексов; дендропарков; и других подобных объектов.

Земельные участки в границах территорий, занятых площадями, улицами, проездами предоставляются физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов; проката игрового и спортивного инвентаря; лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; временных площадок, используемых для проведения культурно-массовых мероприятий; малых архитектурных форм; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; стоянок автомобилей; мемориальных комплексов; и других подобных объектов.

### **СТАТЬЯ 2. СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗМЕЩЕНИЕ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ЖИВОТНОВОДСТВА НА ТЕРРИТОРИИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.**

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

В соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в сельских поселениях размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома, м, не менее: одиночные или двойные - 10, до восьми блоков - 25, от восьми до 30 блоков - 50. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.

Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.

Содержание диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) на территории приусадебных участков домовладений на территории населенных пунктов запрещено.

В случае расположения домовладения на расстоянии от границ его участка до соседних жилых, общественных зданий и/или рекреационных объектов превышает 50 м, то максимальное предельное количество голов домашних животных (коровы, лошади, свиньи, козы, овцы) может составлять до 50 голов (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), если 100 м, то до 100 голов.

### **СТАТЬЯ 3. ТРЕБОВАНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬ И К ЗАСТРОЙКЕ В ЗОНАХ ОХРАНЫ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ.**

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

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

Производство реставрационных, строительных, земляных, исследовательских и других работ, а также хозяйственная деятельность в пределах охранных зон объектов культурного значения может осуществляться только в соответствии с положениями статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

### **СТАТЬЯ 4. ТРЕБОВАНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ПАМЯТНИКОВ ПРИРОДЫ.**

В соответствии с требованиями Федерального закона от 14.03.1995 №33 "Об особо охраняемых природных территориях"(с изменениями и дополнениями), размещение, проектирование и строительство отдельных объектов капитального строительства на территории поселения должны осуществляться с соблюдением требований по обеспечению сохранности особо охраняемых природных территорий и памятников природы, расположенных на территории поселения.

На территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая хозяйственная деятельность, влекущая за собой угрозу сохранности памятников природы.

В целях обеспечения сохранности памятников природы и на сопряженной с ним территории устанавливаются в порядке, установленном законодательством зоны охранные.

Производство строительных, земляных, проектно-исследовательских и других работ, а также хозяйственная деятельность в пределах охранных зон памятников природы может осуществляться только при наличии согласования с уполномоченным органом охраны окружающей природной среды Амурской области.