|  |
| --- |
| Приложениек решению Совета депутатовСавеевского сельского поселенияРославльского районаСмоленской областиот «15» мая 2014 г. № 15 |

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**САВЕЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**РОСЛАВЛЬСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

**Статья 1. Общие положения**

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области (далее также – сельского поселения), принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Смоленской области, Уставом Савеевского сельского поселения, Генеральным планом Савеевского сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально – экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения, установления границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

3.Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории сельского поселения, создания благоприятных условий проживания, сохранения окружающей среды и объектов исторического и культурного наследия;

2) обеспечения правовых гарантий реализации положений, принятых Генеральным планом сельского поселения;

3) обеспечения эффективного землепользования и застройки на территории сельского поселения и предотвращения нецелевого использования земель;

4) создания условий для планировки территории сельского поселения;

5) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в границах территории сельского поселения;

6)обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав при осуществлении градостроительной деятельности;

7) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территории сельского поселения;

8)упрощения процедуры формирования земельных участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства на территории сельского поселения.

5. Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность, а также судебных органов при разрешении споров по вопросам землепользования и застройки территории сельского поселения.

6. Правила применяются к градостроительным отношениям, возникшим после введения их в действие. К отношениям, возникшим до введения в действие настоящих Правил, положения настоящих Правил применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после введения их в действие.

**Статья 2. Открытость и доступность Правил**

Правила являются открытыми и общедоступными.

Администрация Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области обеспечивает возможность ознакомления с Правилами для всех физических, юридических и должностных лиц, оказывает услуги по оформлению выписок из Правил и изготовлению необходимых копий.

Жители поселения имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Смоленской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.

**Статья 3. Действие Правил по отношению к Генеральному плану сельского поселения и документации по планировке территории**

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана Савеевского сельского поселения и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план сельского поселения, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по [планировке территории](file:///D%3A%5C%D0%A1%D0%A0%D0%9E%5CDOCUME~1%5CAdmin%5CLOCALS~1%5CTemp%5CRar%24DI05.563%5C%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8C.doc#sub_18#sub_18) разрабатывается на основе Генерального плана сельского поселения, Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

Проекты планировки территории, утвержденные до введения в действие настоящих Правил применяются в части, не противоречащей Правилам.

**Статья 4. Сфера действия Правил**

1. Настоящие Правила применяются в качестве правового обоснования при:

– принятии в установленном порядке решений о предоставлении земельных участков для [строительства](file:///D%3A%5C%D0%A1%D0%A0%D0%9E%5CDOCUME~1%5CAdmin%5CLOCALS~1%5CTemp%5CRar%24DI05.563%5C%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8C.doc#sub_24#sub_24) и для целей, не связанных со строительством на территории сельского поселения;

– принятии решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления публичных сервитутов;

– подготовке на основании Генерального плана сельского поселения, проектов планировки и проектов межевания элементов планировочной структуры территории сельского поселения;

– подготовке градостроительных планов земельных участков;

– разработке и согласованию проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

– проведении контроля за использованием объектов недвижимости, осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

– решении иных вопросов, связанных с реализацией прав и обязанностей юридических и физических лиц, полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

**Статья 5. Общие положения, относящиеся к правам, возникшим до вступления в силу Правил**

1. Нормативные и правовые акты органов местного самоуправления сельского поселения по вопросам землепользования и застройки, принятые до введения в действие настоящих Правил применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2.Разрешения на строительство, выданные юридическим и физическим лицам до вступления в силу настоящих Правил считаются действительными, если срок их действия не истек.

3. Земельные участки или объекты капитального строительства (далее также – объекты недвижимости), существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения в них изменений, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

– имеют виды использования, которые не установлены как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон;

– имеют виды использования, которые установлены как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон, но находятся в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых запрещено размещение объектов данного вида использования территории в соответствии с градостроительным регламентом;

– имеют параметры построек (площадь застройки и полезная площадь, линейные размеры, отступы построек от границ участка, высота, этажность, процент застройки и коэффициент использования земельного участка) меньше минимальных или больше максимальных значений, установленных регламентом использования соответствующих территориальных зон.

4. Отношения по поводу самовольного занятия и использования земельных участков, регулируются земельным законодательством. Отношения по поводу самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются гражданским законодательством.

**Статья 6. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительными регламентами, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья граждан, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В соответствие с федеральным законодательством может быть наложен запрет на использование таких объектов.

2. Изменение видов разрешенного использования объектов недвижимости, указанных в части 3 настоящей статьи, изменение параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может осуществляться только в целях приведения их в соответствие с градостроительным регламентом

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют виды использования, не разрешенные для данной территориальной зоны, либо те, которые установлены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

4. На объектах, которые имеют виды использования, не разрешенные для данной зоны, не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно – гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

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

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

**Статья 7. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки**

**органами местного самоуправления**

**Статья 8. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки сельского поселения**

Органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки сельского поселения являются:

Совет депутатов Савеевского сельского поселения – представительный орган местного самоуправления, осуществляющий от имени населения поселения права собственника в отношении муниципальных земель и муниципального имущества.

Администрация муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области – исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения (в рамках участия в работе Комиссии по землепользованию и застройке и настоящих Правил).

Администрация муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области – исполнительно – распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения.

**Статья 9. Полномочия Совета депутатов Савеевского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки**

К полномочиям Совета депутатов Савеевского сельского поселения (далее также – Совет депутатов) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) утверждение и внесение изменений в Правила землепользования и застройки;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 10. Полномочия Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки**

К полномочиям Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области (далее также – Администрация) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о подготовке проекта Правил и обеспечение опубликования такого решения в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте поселения в сети «Интернет»;

2) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по землепользованию и застройке;

3) принятие решения о направлении проекта Правил в Совет депутатов Савеевского сельского поселения;

4) рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила;

5) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

6) утверждение документации по планировке территорий;

7) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объекта капитального строительства или земельного участка;

8) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

9) принятие решений о развитии застроенных территорий;

10) принятие решений об изъятии, резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

11) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;

12) принятие решений об установлении публичных сервитутов;

13) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию при осуществлении строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения;

14) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению Совета депутатов Савеевского сельского поселения.

**Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области. Комиссия формируется на основании правового акта Главы Администрации, осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и регламентом, принимаемым на первом заседании.

2. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение предложений заинтересованных лиц по внесению изменений в Правила землепользования и застройки (далее – Правила), подготовка проектов нормативных правовых актов о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

2) рассмотрение заявлений на предоставление земельных участков для строительства и размещения различных объектов, зданий, сооружений на территории поселения;

3) рассмотрение заявлений на предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

4) рассмотрение заявлений на изменение видов разрешенного использования земельных участков или объектов недвижимости, в части не противоречащей требованиям Федерального законодательства;

5) организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном нормативными правовыми актами Савеевского сельского поселения, настоящими Правилами;

6) подготовка рекомендаций для Главы муниципального образования заключений по результатам публичных слушаний, в том числе содержащего предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил;

7) рассмотрение вопросов, связанных с резервированием земельных участков для муниципальных нужд;

8) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами.

3. Персональный состав членов Комиссии устанавливается Главой Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, в области архитектуры и градостроительства, управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами, экономики, промышленности и правовой работы.

В состав Комиссии включаются:

1) представитель Совета депутатов Савеевского сельского поселения;

2) Глава муниципального образования Савеевского сельского поселения;

3) лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав Комиссии могут включаться представители государственных органов в сфере контроля и надзора, органов государственной власти Смоленской области.

Секретарем Комиссии является работник структурного подразделения Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства.

4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов, голос председателя Комиссии является решающим.

5. В случае если председатель или член Комиссии имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявления, по поводу которому принимается решение, он обязан сообщить об этом в письменной форме секретарю комиссии не позднее одного дня до начала обсуждения данного вопроса Комиссией и не имеет права принимать участие в обсуждении и голосовании по данному вопросу.

6. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председателем и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемых на заседании.

7. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

**Статья 12. Внесение изменений в Правила**

1. Основаниями для внесения изменений в настоящие Правила являются: несоответствие Правил Генеральному плану, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений, а также поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов, необходимости решения иных вопросов регулирования землепользования и застройки на территории поселения.

2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Смоленской области, органами местного самоуправления, физическими или юридическими лицами в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, Главе муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

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

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

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

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского поселения;

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

4. Предложения о внесении изменений в Правила, поступившие на имя Главы Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, рассматриваются Комиссей по землепользованию и застройке. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений осуществляет подготовку заключения Главе Администрации, содержащего рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения.

5. Глава Администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Глава Администрации, в случае принятия решения о внесении изменений в Правила, принимает решение о проведении публичных слушаний по этому вопросу в срок не позднее, чем десять дней со дня принятия решения о внесении изменений в Правила.

7. Публичные слушания по вопросу внесений изменений в Правила проводятся комиссией в соответствии с порядком организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, установленным главой 4 настоящих Правил.

8. После завершения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила, Комиссия с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения и представляет проект Правил с внесенными изменениями Главе муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области. Обязательными приложениями к проекту Правил с внесенными изменениями являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Глава муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области в течение десяти дней после представления ему проекта Правил с внесенными в него изменениями и указанных в пункте 7 настоящих Правил обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов или об отклонении указанного проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления.

10. Совет депутатов Савеевского сельского поселения по результатам рассмотрения проекта Правил с внесенными в них изменениями, принимает решение о внесении изменений в Правила, утверждает проект Правил с внесенными в него изменениями либо направляет указанный проект Главе муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

11. Решение Совета депутатов Савеевского сельского поселения о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации муниципального образования Савеевского селского поселения Рославльского района Смоленской области в сети «Интернет».

12. Внесение изменений в Правила осуществляется без проведения публичных слушаний в том случае, если эти изменения вносятся на основании внесенных изменений в Генеральный план поселения, проекты планировки территории, проекты межевания, утвержденные в установленном порядке с учетом результатов публичных слушаний.

**Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования**

**земельных участков и объектов капитального строительства**

**Статья 13. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для каждой из установленных настоящими Правилами территориальных зон сельского поселения, могут устанавливаться следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) 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.

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, установленным для каждой территориальной зоны, при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями указанных земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при одновременном выполнении следующих условий:

1) выбираемый правообладателем вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства обозначен как основной или вспомогательный в регламенте соответствующей территориальной зоны;

2) планируемые правообладателем изменения объекта капитального строительства не связаны с изменением его объемно – планировочных параметров, снижением надежности и безопасности несущих конструкций и внешнего архитектурного облика, не приведут к нарушениям противопожарных и санитарных норм и правил.

4. В случае не соблюдения подпункта 2 пункта 3 настоящих Правил, изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется на основании заявления правообладателя земельного участка решением Главы муниципального образования Савеевского селского поселения Рославльского района Смоленской области после утверждения градостроительного плана земельного участка и получения в установленном порядке разрешения на строительство.

5. Изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования осуществляется на основании разрешения, предоставляемого в порядке, установленном статьей 6 настоящих Правил.

6. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся на территории поселения, 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.

**Статья 14. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства**

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, находящихся на территории поселения, осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом проведения публичных слушаний.

2. В том случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент территориальной зоны в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется без проведения публичных слушаний после получения специальных согласований.

3. Специальные согласования могут проводиться:

1) на стадии формирования земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам для строительства;

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

4. Заявление на получение разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется заинтересованным лицом Главе муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области для рассмотрения Комиссией по землепользованию и застройке.

Заявление должно содержать:

1) документ, удостоверяющий личность заявителя (заявителей), являющего физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица (подлинники и копии);

2) свидетельство о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц), свидетельство о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей) (подлинники и копии);

3) документ, удостоверяющий права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с заявлением обращается представитель заявителя (заявителей) (подлинники и копии);

4) правоустанавливающие документы на земельный участок (подлинники и копии);

5) кадастровый паспорт (выписки из государственного кадастра недвижимости) земельного участка (подлинники и копии);

6) запрос о предоставлении специального согласования (При необходимости);

7) схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

8) общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

При получении заявления Комиссия (Приложение 4):

1) в течение трех дней после регистрации заявления запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

б) уполномоченного органа по государственному санитарно – эпидемиологическому надзору;

в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно – эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Уполномоченные органы в течение 14 дней со дня поступления запроса представляют в Комиссию письменные заключения.

Основаниями для составления письменных заключений являются:

– соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

– соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно – исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

– соблюдение прав владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

2) в срок не более 7 дней после получения заключений уполномоченных органов подготавливает и направляет Главе муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с учетом специального согласования либо в его отказе с указанием причин.

5. Решение о предоставлении разрешения принимается Главой муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

6. При необходимости проведения публичных слушаний Комиссия обеспечивает информирование граждан, проживающих в территориальной зоне, в которой располагается объект недвижимости, в отношении которого запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, а также персонально оповещает правообладателей смежных земельных участков, и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках о проведении публичных слушаний.

Указанные сообщения направляются не позднее 10 дней с момента поступления заявки заинтересованного лица.

7. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков, подверженных риску негативного воздействия.

8. Срок проведения публичных слушаний не может превышать 1 месяц со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения о его результатах.

9. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо в его отказе с указанием причин.

10. На основании указанных в пункте 9 рекомендаций Глава муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в его предоставлении.

Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в сети «Интернет».

11. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения должно быть принято в срок, не превышающий 60 дней со дня подачи заявки, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

12. Решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может быть обжаловано в суде.

**Статья 15. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше минимальных размеров, установленных настоящими Правилами, имеющих неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно – геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных настоящими Правилами.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при условии соблюдения требований технических регламентов и обсуждении этого вопроса на публичных слушаниях.

3. Заявка на получение разрешения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства направляется Главе муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области и рассматривается Комиссией по землепользованию и застройке.

Заявка должна содержать обоснование того, что запрашиваемые отклонения:

1) необходимы для эффективного использования земельного участка;

2) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости и не противоречат интересам муниципального образования;

3) допустимы архитектурными требованиями, требованиями безопасности: экологическими, санитарно – гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, определяемыми техническими регламентами (а до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно – техническими документами).

4. После получения заявки Комиссия:

1) в течение трех дней запрашивает письменные заключения по предмету запроса от контрольных и надзорных органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, других заинтересованных лиц;

2) в течение 10 дней со дня получения заявки обеспечивает информирование граждан, проживающих в территориальной зоне, в которой располагается объект недвижимости в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также персонально оповещает правообладателей смежных земельных участков, и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках о проведении публичных слушаний.

5. В случае если запрашиваемое отклонение от предельных параметров может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков, подверженных риску негативного воздействия.

6. Срок проведения публичных слушаний не может превышать 1 месяц со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения о его результатах.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, либо в его отказе с указанием причин.

8. На основании указанных в пункте 7 рекомендаций Глава муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, либо об отказе в его предоставлении.

Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в сети «Интернет».

9. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства должно быть принято в срок, не превышающий 60 дней со дня подачи заявки, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

10. Решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может быть обжаловано в суде.

**Глава 3. Положение о предоставлении земельных участков, об изъятии и резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов**

**Статья 16. Общие положения о предоставлении земельных участков на территории поселения**

Предоставление земельных участков на территории поселения осуществляется в соответствии с земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации и Смоленской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, на основании документов территориального планирования, генерального плана поселения, документации по планировке территории.

Земельные участки могут предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства только из состава земель, которые согласно действующему законодательству не изъяты из оборота и не зарезервированы для государственных или муниципальных нужд.

При предоставлении земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам обеспечивается равный доступ к их приобретению, осуществляется подготовка соответствующей информации, и её заблаговременная публикация.

При предоставлении земельных участков должны отсутствовать судебные споры по предоставляемым земельным участкам между собственниками, землепользователями, землевладельцами, арендаторами и другими правообладателями.

В соответствии с земельным законодательством предоставление земельных участков осуществляется Администрацией муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

Предоставление земельных участков для целей строительства осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

Предоставление земельных участков для иных целей осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Порядок рассмотрения заявлений и принятия решений устанавливается органами местного самоуправления.

**Статья 17. Особенности формирования земельных участков как объектов недвижимости**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам для строительства в собственность или в аренду при условии, что на момент передачи указанных прав участки полностью сформированы как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц и для них установлено:

1) проведены кадастровые работы и осуществлена постановка земельных участков на государственный кадастровый учет;

2) определены градостроительные регламенты, установленные настоящими Правилам, в том числе:

– виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения.

Сведения, указанные в подпунктах 2, 3 настоящей статьи, формируются в составе градостроительного плана земельного участка.

Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности полностью сформирован, подтверждается одновременным наличием следующих документов:

– кадастровый паспорт земельного участка, подготовленный в соответствии с действующим законодательством о государственном кадастровом учете объектов недвижимости, выданного соответствующему органу местного самоуправления;

– градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме в порядке, установленном градостроительным законодательством, требованиями статьей 25 – 27 настоящих Правил.

Работы по формированию земельных участков для предоставления их гражданам или юридическим лицам из земель муниципальной собственности осуществляются по инициативе и за счет средств муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области, юридических лиц и граждан.

Сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

В том случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по формированию земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты из средств, предоставленных Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка.

Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом Главы Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на формирование земельного участка.

На основании протокола о результатах торгов орган, уполномоченный на проведение торгов, заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка или договор аренды земельного участка.

Формы договоров купли – продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, могут быть установлены нормативным правовым актом Главы Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с действующим законодательством, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, непосредственно строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

**Статья 18. Основания для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд**

Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, определенных гражданским и земельным законодательством при отсутствии других вариантов возможного размещения объектов федерального, регионального и местного значения.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Смоленской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органами местного самоуправления.

В соответствии с законодательством муниципальными нуждами Савеевского сельского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов электро–, газо–, тепло–, водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования в границах поселения, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах сельского поселения;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

1) наличие соответствующих государственных или муниципальных нужд, подтверждаемых одним из утвержденных в установленном порядке документов:

– Генеральным планом Савеевского сельского поселения;

– документацией по планировке отдельных частей территории сельского поселения, подготовленной в соответствии с Генеральным планом;

– адресной инвестиционной программой, подготовленной в соответствии с решениями Генерального плана;

– решением органа местного самоуправления о признании аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов, расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

– иными документами в соответствии с действующим законодательством;

2) невозможность реализации государственных или муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

Решение об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и (или) объектов, на них расположенных, в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости не позднее, чем за год до предстоящего изъятия должны быть письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

**Статья 19. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд**

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Смоленской области, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами органами местного самоуправления.

2. Основанием для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

1) документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);

2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, установленном градостроительным законодательством, а также настоящими Правилами.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

1) со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

2) собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

5. Принимаемое решение о резервировании должно содержать:

1) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

2) карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

3) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, включая перечень земельных участков, подлежащих изъятию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости;

4) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

5) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

6) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения о их выкупе по завершении срока резервирования.

**Статья 20. Порядок выкупа земельных участков для муниципальных нужд Савеевского сельского поселения**

1. Действия по выкупу земельных участков для муниципальных нужд на территории поселения обеспечивается структурным подразделением Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, осуществляющим функции в сфере распоряжения и управления муниципальным имуществом (далее – Комитет имущественных и земельных отношений Администрации муниципального образования).

2. Комитет имущественных и земельных отношений обеспечивает государственную регистрацию решения о выкупе земельного участка для муниципальных нужд в учреждении по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Комитет имущественных и земельных отношений письменно уведомляет собственника земельного участка о принятом решении, о выкупе земельного участка для муниципальных нужд сельского поселения и о государственной регистрации такого решения с указанием её даты.

4. Выкуп земельного участка производится не ранее чем через год после данного уведомления собственника. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника земельного участка.

5. Комитет имущественных и земельных отношений проводит работу по согласованию с собственником условий выкупа земельного участка – выкупную цену, сроки и другие условия.

6. В том случае, если собственник не согласен с решением о выкупе у него земельного участка для муниципальных нужд или с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене и других условиях выкупа, Администрация муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. Данный иск может быть предъявлен в течение двух лет с момента уведомления собственника земельного участка.

7. При достижении соглашения о выкупе земельного участка с собственником или при удовлетворении исковых требований комитет имущественных и земельных отношений проводит работу по выкупу земельного участка, возмещению убытков, регистрации перехода права собственности на земельный участок.

8. При определении выкупной цены в неё включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, а также все убытки, причинённые собственнику земельного участка, включая убытки, которые он несёт в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

При расчете размеров возмещения убытки собственника земельного участка, определяются с учетом стоимости его имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

Выкуп земельного участка по решению суда допускается только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка.

9. Собственник земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения о выкупе земельного участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование земельного участка в соответствии с его назначением.

В случае осуществления собственником [строительства](file:///D%3A%5C%D0%A1%D0%A0%D0%9E%5CDOCUME~1%5CAdmin%5CLOCALS~1%5CTemp%5CRar%24DI05.563%5C%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8C.doc#sub_24#sub_24) на земельном участке или иного его улучшения после уведомления о выкупе земельного участка для муниципальных нужд, собственник земельного участка несёт риск отнесения на него затрат и убытков, связанных со строительством на земельном участке или с иным его улучшением.

**Статья 21. Условия установления публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании закона или иного нормативного правового акта Российской Федерации, нормативного правового акта субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы государства, местного самоуправления или местного населения.

Публичный сервитут устанавливает для правообладателей земельных участков ограничения по их использованию, связанные с обеспечением общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

**Статья 22. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории Савеевского сельского поселения**

1. Публичные сервитуты на территории сельского поселения могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта объектов и сетей коммунальной, инженерной и транспортной инфраструктуры;

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

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды и водопоя;

6) прогона скота через земельный участок;

7) сенокоса или выпаса скота на земельном участке в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям, за исключением такого земельного участка в пределах земель лесного фонда;

8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

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

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

2. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

3. Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в Администрацию муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

– местонахождение земельного участка, в отношении которого предполагается установить публичный сервитут,

– сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

– содержание публичного сервитута;

– обоснование необходимости установления публичного сервитута;

– ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

– срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

5. Указанные в [пункте 4](file:///D%3A%5C%D0%A1%D0%A0%D0%9E%5CDOCUME~1%5CAdmin%5CLOCALS~1%5CTemp%5CRar%24DI05.563%5C%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8C.doc#sub_14225#sub_14225) настоящей статьи заявление и прилагаемые к нему документы рассматриваются Комиссией в течение 5-ти дней. По истечении 5 дней Комиссия принимает решение о необходимости либо отказе в проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Администрация муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

6. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в порядке, установленном Советом депутатов поселения.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их Главе Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

8. Глава Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в течение 3-х дней со дня поступления указанных в [пункте 7](file:///D%3A%5C%D0%A1%D0%A0%D0%9E%5CDOCUME~1%5CAdmin%5CLOCALS~1%5CTemp%5CRar%24DI05.563%5C%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8C.doc#sub_14228#sub_14228) настоящей статьи рекомендаций поручает Комитету имущественных и земельных отношений подготовку соответствующего решения об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа.

Решение об установлении публичного сервитута должно содержать:

– местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

– кадастровый план земельного участка (или схему расположения земельного участка);

– сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

– содержание публичного сервитута;

– сфера действия публичного сервитута;

– срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

– права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута;

– иные необходимые сведения.

9. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с законодательством в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляется по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости. Уведомление правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в срок не более чем пять рабочих дней со дня проведения государственной регистрации.

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

10. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого решением Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области согласно [пункту 9](file:///D%3A%5C%D0%A1%D0%A0%D0%9E%5CDOCUME~1%5CAdmin%5CLOCALS~1%5CTemp%5CRar%24DI05.563%5C%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8C.doc#sub_14229#sub_14229) настоящей статьи. Принятие правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

Срочный публичный сервитут может быть прекращен также в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен путем принятия решения Администрацией муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области об отмене сервитута.

11. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов государства, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом пунктами 4 – 9 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящим пунктом.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в Администрацию муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области заявление о прекращении публичного сервитута, а также документы, содержащие следующую информацию:

– местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

– кадастровый план земельного участка (или схему расположения земельного участка);

– реквизиты решения Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области об установлении публичного сервитута;

– сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

– сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

– содержание публичного сервитута;

– обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;

– сфера действия публичного сервитута;

– указание на бессрочность публичного сервитута.

Решение Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области о прекращении публичного сервитута должно содержать:

– местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

– кадастровый план земельного участка (или схему размещения земельного участка);

– реквизиты решения Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области об установлении публичного сервитута;

– сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

– сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

– содержание публичного сервитута;

– сфера действия публичного сервитута;

– указание на бессрочность публичного сервитута;

– решение о прекращении действия публичного сервитута.

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

13. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

14. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением Администрацией муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

**Статья 23. Предоставление земельных участков под многоквартирными домами в общую долевую собственность собственников помещений в таких домах**

1. Предоставление земельного участка под многоквартирным домом в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме производится в соответствии с нормами действующего законодательства.

2. Обязательным условием предоставления земельного участка в соответствии с [пунктом 1](file:///D%3A%5C%D0%A1%D0%A0%D0%9E%5CDOCUME~1%5CAdmin%5CLOCALS~1%5CTemp%5CRar%24DI05.563%5C%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8C.doc#sub_14231#sub_14231) настоящей статьи является подготовка проекта планировки и проекта межевания территории с градостроительным планом соответствующего земельного участка в составе проекта межевания.

3. В целях предоставления земельного участка под многоквартирным домом в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме уполномоченное лицо обращается в Администрацию муниципального образования «Рославльский район» с соответствующим заявлением.

Уполномоченным считается лицо:

1) уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) уполномоченное товариществом собственников жилья.

4. К заявлению прилагаются:

1) для лица, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

– копия паспорта гражданина;

– копия протокола общего собрания о наделении соответствующими полномочиями выбранного лица;

2) для лица, уполномоченного товариществом собственников жилья:

– копия паспорта гражданина;

– копия устава товарищества собственников жилья;

– копии документов о наделении соответствующими полномочиями члена товарищества собственников жилья.

5. Администрация муниципального образования «Рославльский район» в течение 5 дней рассматривает заявление и в случае отсутствия причин отказа в принятии заявления, направляет его с прилагаемыми к нему документами в Администрацию Савеевского сельского поселения.

6. Комитет по строительству и архитектуре Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области:

– определяет разрешённое использование земельного участка;

– запрашивает организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, о наличии на земельном участке таких сетей;

– обеспечивает подготовку, согласование и утверждение в установленном порядке с учетом проведения публичных слушаний проекта планировки и проекта межевания с градостроительным планом земельного участка в его составе.

7. Администрация муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в 3 дней после утверждения проекта планировки извещает уполномоченное лицо о необходимости постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

8. Уполномоченное лицо обеспечивает за счет собственных средств постановку земельного участка на государственный кадастровый учет.

9. Администрация муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области после получения от уполномоченного лица документов о постановке земельного участка на государственный кадастровый учет принимает решение о предоставлении земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах.

10. На основании указанного в пункте 9 настоящей статьи решения уполномоченное лицо обеспечивает государственную регистрацию права общей долевой собственности на земельный участок.

**Статья 24. Самовольная постройка**

1. Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных [пунктом 3](file:///D%3A%5C%D0%A1%D0%A0%D0%9E%5CDOCUME~1%5CAdmin%5CLOCALS~1%5CTemp%5CRar%24DI05.563%5C%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8C.doc#sub_14253#sub_14253) настоящей статьи.

3. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему её лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

**Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке**

**территории органами местного самоуправления**

**Статья 25. Общие положения о подготовке документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в целях обеспечения их устойчивого развития, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. К видам документации по планировке территории относятся:

1) проекты планировок в виде отдельных документов;

2) проекты планировок с проектами межевания в их составе;

3) проекты межевания в виде отдельных документов, подготавливаемые на основании ранее утвержденных проектов планировок;

4) проекты межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

5) градостроительные планы земельных участков в виде отдельных документов.

3. Порядок подготовки документации по планировке территории поселения устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

4. Состав и содержание проектов планировки, подготавливаемых на основании документов территориально планирования Смоленской области, документов территориального планирования муниципальных образований Смоленской области, устанавливается областным законодательством в сфере градостроительной деятельности.

5. Администрация муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана.

6. На основании Генерального плана производится деление территории сельского поселения на территориальные зоны. Для каждой из территориальной зоны подготавливаются проекты планировки.

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

8. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

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

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально – культурного и коммунально – бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

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

9. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

10. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

1) схему расположения элемента планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

3) схему организации улично – дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

11. Пояснительная записка, указанная в пункте 9 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно – технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

3) иных вопросов планировки территории определенные законодательством Российской Федерации и Смоленской области для включения в состав проектов планировки.

12. Проекты межевания территории подготавливаются с учетом требований статье 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

13. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки как отдельные документы разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить либо изменить:

– границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

– границы земельных участков общего пользования и [линейных объектов](file:///D%3A%5C%D0%A1%D0%A0%D0%9E%5CDOCUME~1%5CAdmin%5CLOCALS~1%5CTemp%5CRar%24DI05.563%5C%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8C.doc#sub_15#sub_15) без определения границ иных земельных участков;

– границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда, помимо границ, указанных в предыдущем подпункте, необходимо определить либо изменить:

– границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

– границы зон действия публичных сервитутов;

– границ зон действия ограничений на использование территории, установленных в соответствии с требованиями действующего законодательства;

– границы зон планируемого размещения [объектов капитального строительства](file:///D%3A%5C%D0%A1%D0%A0%D0%9E%5CDOCUME~1%5CAdmin%5CLOCALS~1%5CTemp%5CRar%24DI05.563%5C%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8C.doc#sub_17#sub_17) для реализации государственных или муниципальных нужд;

– подготовить градостроительные планы земельных участков;

3) проекты межевания как отдельные документы разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) проекты межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе разрабатываются в случаях, установленных предыдущим подпунктом, а также при предоставлении земельных участков для различного функционального использования и в других случаях, когда требуется подготовка градостроительного плана земельного участка;

5) градостроительные планы земельных участков подготавливаются в составе работ по формированию земельных участков для предоставления их для различного функционального использования, для подготовки проектной документации, выдаче разрешения на [строительство](file:///D%3A%5C%D0%A1%D0%A0%D0%9E%5CDOCUME~1%5CAdmin%5CLOCALS~1%5CTemp%5CRar%24DI05.563%5C%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8C.doc#sub_24#sub_24) и т.д.

14. Проекты планировки подлежат корректировке в следующих случаях:

– при возникновении необходимости изменения красных линий одного из планировочных элементов (квартала, микрорайона), установленных в составе проекта планировки, либо выделения новых планировочных элементов вследствие подготовки заинтересованными лицами документации по планировке территории с целью предоставления земельного участка для строительства, если такое изменение не противоречит Генеральному плану;

– при возникновении необходимости изменения параметров объектов социально – культурного и бытового назначения, сетей инженерно – технического обеспечения, установленных в составе проекта планировки, выявившейся в ходе градостроительного развития территории;

– при внесении изменений в Генеральный план, повлекших за собой соответствующие изменения в проекте планировки;

– при внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения, повлекших за собой соответствующие изменения в проекте планировки.

15. Подготовка документации по планировке территории не требуется, когда правообладатели существующих земельных участков по своей инициативе:

– разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;

– объединяют несколько земельных участков в один;

– изменяют общую границу земельных участков.

При этом должны соблюдаться следующие требования, установленные статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

– размеры вновь образованных земельных участков не должны превышать их предельных максимальных и минимальных значений, установленных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

– вновь образованный земельный участок находится в одной территориальной зоне;

– вновь образованный земельный участок имеет подъезд или подход.

16. В вышеупомянутых случаях производится подготовка землеустроительной документации в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

17. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

**Статья 26. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана сельского поселения, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических, градостроительных регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории сельского поселения принимается по инициативе Главы Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области во исполнение полномочий Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, либо на основании предложений физических или юридических лиц.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации решение о подготовке документации по планировке территории может приниматься по инициативе уполномоченного федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Смоленской области, органа местного самоуправления муниципального района в границах территорий планируемого размещения на территории поселения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Смоленской области, схемой территориального планирования Рославльского района.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории поселения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в сети «Интернет».

5. Финансирование подготовки документации по планировке территории осуществляется за счет средств бюджета сельского поселения.

6. Комитет по строительству и архитектуре Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области подготавливает техническое задание на разработку документации по планировке территории и обеспечивает размещение муниципального заказа на её подготовку в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим порядок размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд.

7. В случае подготовки документации по планировке территории по инициативе юридических и физических лиц, её финансирование осуществляется за счет средств таких лиц.

8. По окончании выполнения работ по подготовке документации по планировке территории Комитет по строительству и архитектуре Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в течение 30 дней осуществляет её проверку на соответствие Генеральному плану, настоящим Правилам, техническим регламентам.

9. По результатам проверки Глава Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области принимает решение о направлении документации по планировке территории Главе муниципального образования Савеевского сельского поселения или об отклонении такой документации и о направлении её на доработку.

10. Глава муниципального образования Савеевского сельского поселения обеспечивает рассмотрение полученной документации по планировке территории на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в поселке.

11. Глава муниципального образования Савеевского сельского поселения в течение 15 дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области документацию по планировке территории, заключение о результатах публичных слушаний и протокол публичных слушаний.

12. Глава Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области с учетом результатов публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории, либо об её отклонении и направлении Главе муниципального образования Савеевского сельского поселения на доработку с учетом протокола и заключения.

13. Утвержденная документация по планировке территории поселения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в компьютерной сети «Интернет».

14. На основании утвержденной документации по планировке территории поселения Совет депутатов Савеевского сельского поселения вправе вносить изменения в настоящие Правила без проведения публичных слушаний в части изменения установленных градостроительным регламентом и установления новых предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

15. Положения настоящей статьи не применяются при подготовке документации по планировке территории, выполняемой на основании решений, принятых уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Смоленской области, органом местного самоуправления муниципального района, при размещении объектов капитального строительства федерального и регионального значения, объектов капитального строительства местного значения уровня муниципального района.

Подготовка документации по планировке территории для размещения указанных объектов осуществляется в порядке, установленном статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

14. Подготовка документации по планировке территории при предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

15. Развитие застроенных территорий поселения осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

 **Статья 27. Подготовка градостроительных планов земельных участков**

 1. Содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке Главой Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области:

1) в составе проектов межевания в случаях:

– формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

– приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прав на эти земельные участки;

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

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. Подготовка градостроительных планов земельных участков является обязательной в случаях:

1) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

2) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

3) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

4) выдачи разрешений на строительство;

5) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

5. Подготовка и выдача градостроительных планов определяется Постановлением Главы Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

**Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний**

**по вопросам** **землепользования и застройки**

**Статья 28. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний**

1. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки поселения осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством Смоленской области о градостроительной деятельности, Уставом Савеевского сельского поселения, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящими Правилами.

2. Процедура публичных слушаний позволяет реализовать права жителей сельского поселения на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях.

3. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения нанесения ущерба правообладателям объектов недвижимости, планируемым строительством, реконструкцией объектов капитального строительства, расположенных в непосредственной близости от их объектов недвижимости, а также тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается соответствующее разрешение;

2) обеспечения прав граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки сельского поселения.

4. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

5. Жители сельского поселения и правообладатели объектов недвижимости участвуют в публичных слушаниях непосредственно.

6. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы:

1) проект Правил землепользования и застройки, внесение изменений в Правила;

2) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

3) проект Генерального плана и внесение в него изменений;

4) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства (далее также –специальное согласование);

5) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

7. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области.

8. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке.

9. Информация о проведении публичных слушаний осуществляется через официальное опубликование, размещается на официальном сайте муниципального образования, а также в средствах массовой информации Рославльского района.

10. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся Комиссией, а также по запросу Комиссии органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, иными структурными подразделениями Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

11. Продолжительность проведения публичных слушаний должна составлять:

1) по проекту Правил землепользования и застройки – не менее двух и не более четырех месяцев со дня размещения информации о проведении публичных слушаний и опубликования такого проекта;

2) при внесении изменений в Правила землепользования и застройки – не менее двух и не более четырех месяцев со дня размещения информации о проведении публичных слушаний и опубликования проекта внесения изменений в Правила;

3) по проекту Генерального плана и внесению изменений в Генеральный план не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения;

4) по проектам планировки территории не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения;

5) по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – не менее двух недель и не более одного месяца со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний.

12. Информация о проведении публичных слушаний должна содержать следующие сведения:

1) наименование и состав обсуждаемых материалов;

2) информацию о месте, периоде, времени и условиях ознакомления с обсуждаемыми материалами;

3) порядок и срок подачи замечаний и предложений к обсуждаемым материалам;

4) фамилию, имя, отчество, должность, рабочий телефон и номер служебного кабинета представителя Комиссии, на которого возложена ответственность за сбор замечаний и предложений к обсуждаемым материалам;

5) дату, время и место проведения публичных слушаний с участием Комиссии, представителей органов местного самоуправления, разработчиков обсуждаемых материалов, специалистов, заинтересованных лиц и граждан.

13. Со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний заинтересованным лицам и гражданам в период рабочего времени Комиссией должна быть предоставлена возможность ознакомления с обсуждаемыми материалами.

14. В целях доведения до населения информации о содержании обсуждаемых материалов Комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков обсуждаемых материалов на собраниях жителей, в печатных и электронных средствах массовой информации, по радио.

15. Со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний, заинтересованные лица и граждане вправе в письменной форме направлять в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых материалов. Данные предложения и замечания подлежат обязательной регистрации в Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, рассмотрению Комиссией и включению в протокол публичных слушаний.

16. Публичные слушания с участием Комиссии, представителей органов местного самоуправления, разработчиков обсуждаемых материалов, специалистов, заинтересованных лиц и граждан проводятся, как правило, в здании администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области и могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. В будние дни публичные слушания проводятся во время, позволяющее обеспечить максимальную явку заинтересованных лиц, в выходные дни с 10 до 17 часов.

17. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам и гражданам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения. Мнения заинтересованных лиц и граждан учитываются только в случае представления их в Комиссию в письменном виде.

18. Комиссия по результатам публичных слушаний оформляет протокол результатов публичных слушаний (далее – Протокол).

19. К Протоколу прилагаются:

– копия решения о назначении публичных слушаний;

– копии предложений и замечаний заинтересованных лиц и граждан, поступивших в письменном виде в Комиссию в период проведения публичных слушаний;

– копии публикаций в средствах массовой информации по обсуждаемым материалам.

20. Протокол подписывается членами Комиссии и утверждается её руководителем.

Член Комиссии, не согласный с заключением Комиссии, вправе высказать свое особое мнение. Особое мнение члена Комиссии в письменном виде прилагается к Протоколу.

21. Срок подготовки Протокола не должен превышать 20 дней.

22. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов не позднее, чем по истечении 10 дней со дня утверждения Протокола, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

23. После завершения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в Правила землепользования и застройки поселения, внесение изменений осуществляется в порядке, установленном статьей 6 настоящих Правил.

24. После завершения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства принятие решения по указанным вопросам осуществляется Главой муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области в соответствии с главой 2 настоящих Правил.

25. Хранение Протоколов о результатах публичных слушаний осуществляется в Администрации муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области. Протоколы предоставляются по письменному запросу для ознакомления любому гражданину, общественной организации, органу государственной власти в течение 10 дней с момента поступления запроса.

26. Мнение жителей сельского поселения, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органов местного самоуправления рекомендательный характер.

**Статья 29. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих на территории той территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого запрашивается разрешение.

2. В срок не позднее десяти дней после получения заявки заинтересованного лица о предоставлении указанных в пункте 1 разрешений, Комиссия:

– обеспечивает информирование граждан о проведении публичных слушаний;

– персонально оповещает правообладателей смежных земельных участков, и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках о проведении публичных слушаний;

– в случае, если запрашиваемое отклонение от предельных параметров может оказать негативное воздействие на окружающую среду информирует о проведении публичных слушаний правообладателей земельных участков, подверженных риску негативного воздействия.

3. При проведении публичных слушаний гражданам предоставляется информация о письменных заключениях, полученных от уполномоченных, контрольных и надзорных органов по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов не позднее, чем по истечении 10 дней со дня утверждения Протокола, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

5. Срок проведения публичных слушаний не может превышать 1 месяц со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения о его результатах.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, либо в его отказе с указанием причин.

8. На основании вышеуказанных рекомендаций Глава Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, либо об отказе в его предоставлении.

Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в сети «Интернет».

**Статья 30. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории**

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Смоленской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органами местного самоуправления.

2. Документация по планировке территории до её утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

2) на свободных от застройки и прав третьих лиц находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно – технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае не нарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования;

6) требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предмет обсуждения устанавливается Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается в Комиссию с ходатайством о проведении публичных слушаний.

6. Комиссия в течение семи дней со дня поступления ходатайства размещает информацию о проведении публичных слушаний в средствах массовой информации и на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

В сообщении указывается:

1) информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

2) дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение публичных слушаний;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

Дата проведения публичных слушаний назначается не ранее четырнадцати дней со дня публикации, распространения сообщения об их проведении. Публичные слушания должны состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства об их проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. В будние дни публичные слушания проводятся во время, позволяющее обеспечить максимальную явку заинтересованных лиц, в выходные дни с 10 до 17 часов.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

7. Во время проведения публичных слушаний ведется стенограмма и протокол.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

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

9. Срок проведения публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев со дня оповещения жителей и до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

10. Глава Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний в срок не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо об её отклонении и направлении на доработку.