

ИП Геккиева А.А.

Заказчик:
Местная администрация
сельского поселения Эльбрус
Эльбрусского муниципального района
Кабардино-Балкарской Республики

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МО «СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЭЛЬБРУС»
ЭЛЬБРУССКОГО РАЙОНА КБР**

ИП Геккиева А.А.

с. Эльбрус 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ ПЕРВАЯ:	6
РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	6
ГЛАВА ПЕРВАЯ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки сельского поселения Эльбрус.	6
Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах.	7
Статья 3. Открытость и доступность информации о Правилах.	14
Статья 4. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории МО «Сельское поселение Эльбрус»	14
ГЛАВА II. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	18
Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления и Местной администрации сельского поселения Эльбрус в области землепользования и застройки территории поселения.....	18
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке на территории сельского поселения Эльбрус.	19
Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории сельского поселения Эльбрус.	21
Статья 8. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование.....	22
Статья 9. Обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков.	22
Статья 10. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.....	23
ГЛАВА III. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ИНЫМ ДОКУМЕНТАМ И РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВАМ.	24
Статья 11. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила.	24
Статья 12. Действие Правил по отношению к Генеральному плану поселения, документации по планировке территории, ранее возникшим правам.	26
Статья 13. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.....	27
ГЛАВА IV. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	28
Статья 14. Собственность на землю граждан и юридических лиц.	28
Статья 15. Предоставление земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование.....	29
Статья 16. Аренда земельных участков.....	30
Статья 17. Основания для установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	33
Статья 18. Безвозмездное пользование земельными участками.....	35
Статья 19. Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки.....	36

Статья 20. Ограничения оборотоспособности земельных участков.	36
Статья 21. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.	37
Статья 22. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	39
Статья 23. Случаи предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно.....	41
Статья 24. Нормы предоставления земельных участков	41
Статья 25. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.	42
Статья 26. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд.	43
Статья 27. Платность использования земли.....	44
ГЛАВА V. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....	45
Статья 28. Градостроительная документация.....	45
Статья 29. Генеральный план сельского поселения.....	45
Статья 30. Реализация Генплана сельского поселения.	45
Статья 31. Общие положения о планировке территории.	45
Статья 32. Проект планировки территории.	47
Статья 33. Проекты межевания территорий.	48
Статья 34. Градостроительный план земельного участка.	48
Статья 36. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления	52
ГЛАВА VI. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ.....	54
Статья 37. Территориальные зоны и градостроительные регламенты.....	54
Статья 38. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.	56
Статья 39. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	57
Статья 40. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.	58
Статья 41. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид.....	59
ГЛАВА VII. Строительные изменения недвижимости.....	60
Статья 42. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации.....	60
Статья 43. Подготовка проектной документации	61
Статья 44. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям и сооружениям..	63
Статья 45. Ограждение земельных участков.	63
Статья 46. Озеленение территории.....	64

Статья 47. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, планируемых к строительству и реконструкции объектов	64
Статья 48. Размещение временных сооружений.	67
ЧАСТЬ ВТОРАЯ:	70
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.	70
ГЛАВА VIII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	70
Статья 49. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования сельского поселения Эльбрус.	70
Статья 50. Градостроительный регламент зоны жилой застройки.	71
1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).....	71
2. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки высотой до 4 этажей (Ж-2).....	73
3. Зона среднеэтажной жилой застройки высотой не выше 8 этажей (Ж-3)	75
4. Зона многоэтажной жилой застройки высотой 9 этажей (Ж-4).....	77
Статья 51. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой и предпринимательской деятельности.	80
Статья 52. Градостроительный регламент производственной зоны (П) предприятий III - V класса вредности.....	81
Статья 53. Градостроительный регламент зоны транспорта (Т).....	82
Статья 54. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ)	83
Статья 55. Градостроительный регламент зоны специального назначения (СН)	86
Статья 56. Градостроительный регламент зоны отдыха (рекреации) (Р).	87
Статья 57. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры(И).....	88
Статья 58. Градостроительный регламент зоны водных объектов (В).	89
Статья 59. Градостроительный регламент зоны особо охраняемых территорий (ОО).	92
Статья 60. Градостроительный регламент зоны обеспечения обороны и безопасности. .	94
Статья 61. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия и их последствий.....	94
ГЛАВА IX. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	95
Статья 62. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки сельского поселения Эльбрус.	95
Статья 63. Вступление в силу Правил землепользования и застройки сельского поселения Эльбрус.	95
ЧАСТЬ ТРЕТЬЯ:.....	96
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	96
ГЛАВА X. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.	96
Статья 64. Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения Эльбрус с указанием зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия и зон действия ограничений по санитарно-гигиеническим условиям	96

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки МО «Сельское поселение Эльбрус Эльбрусского района КБР (далее по тексту Правила) – документ градостроительного зонирования, принятый 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 нормативными правовыми актами Кабардино-Балкарской Республики, Уставом сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района Кабардино-Балкарской Республики, а также с учетом положений и иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района Кабардино-Балкарской Республики, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов. Устанавливает территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

ЧАСТЬ ПЕРВАЯ:

РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ГЛАВА ПЕРВАЯ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки сельского поселения Эльбрус.

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

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

3. Целями Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- нормативами и стандартами, принятыми уполномоченными государственными органами исполнительной власти в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями;
- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Эльбрус по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.1

5. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления сельского поселения, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

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

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

7. Настоящие Правила содержат три части:

Часть I - «Регулирование землепользования и застройки».

Часть II - «Градостроительные регламенты».

Часть III - «Графические материалы».

В Части I настоящих Правил «Регулирование землепользования и застройки» приведены правовые и процедурные нормы, регламентирующие:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе территориального зонирования;
- права и порядок осуществления градостроительной деятельности физическими и юридическими лицами;
- порядок предоставления земельных участков для строительства, осуществление контроля над градостроительной деятельностью;
- порядок внесения дополнений и изменений в настоящие Правила.

Часть II Правил «Градостроительные регламенты» содержит описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков.

Часть III Правил «Графические материалы» содержит описание картографических документов.

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах.

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

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

Водоохранная зона - территория, которая примыкает к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

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

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

Высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания или до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Генеральный план поселения – основной документ, регламентирующий территориальное и градостроительное планирование развития территории сельского поселения.

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

Градостроительная документация – документация о градостроительном планировании развития территории городского округа (генеральный план городского округа, проект черты городского округа, другая документация), а также о застройке территории городского округа (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков).

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

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

Градостроительная подготовка земельного участка – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к неразделенным на

земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации, а также действия применительно к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам, путем подготовки по заявлению таких лиц градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (без подготовки документации по планировке территории) с установлением, в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, характеристик и параметров (за исключением ранее установленных границ земельных участков) и с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

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

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

Землепользователи - физические и юридические лица, определенные ст.5 Земельного Кодекса Российской Федерации, ст.3 Земельного Кодекса Кабардино-Балкарской Республики владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землевладельцы - физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (ст.5 Земельного Кодекса Российской Федерации, ст.3 Земельного Кодекса Кабардино-Балкарской Республики).

Зонирование с установлением градостроительных регламентов – деятельность органов местного самоуправления по разработке и реализации документа градостроительного зонирования – правил землепользования и застройки посредством

разделения территории городского округа на зоны с определением для каждой из них границ и градостроительных регламентов.

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

Изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка, или строений, сооружений на нем (из состава видов разрешенного использования), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий, приводящих к изменению параметров недвижимости.

Индивидуальный жилой дом - дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей.

Индивидуальные застройщики (физические лица) – граждане, получившие в установленном порядке земельный участок для строительства жилого дома с хозяйственными постройками для ведения личного подсобного хозяйства и осуществляющие это строительство либо своими силами, либо с привлечением других лиц или строительных организаций.

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

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

Капитальный ремонт объектов капитального строительства - это проведение комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурсов с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Коэффициент строительного использования земельного участка – отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

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

Линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по

красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений.

Линейные объекты – сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

Магазин - специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно - бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже

Малозэтажная жилая застройка - малозэтажный многоквартирный жилой дом пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный.

Межевание - комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Минимальные площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные:

- 1) законами Кабардино-Балкарской Республики;
- 2) настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории сельского поселения Эльбрус;
- 3) строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускается:

- 1) создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами;
- 2) строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта.

Многоэтажная жилая застройка – многоэтажный многоквартирный жилой дом пригодный для постоянного проживания, высотой 9 этажей.

Населенный пункт - часть территории поселения, имеющая сосредоточенную застройку в пределах границ, установленных в соответствии с действующим законодательством, и предназначенная для постоянного или преимущественного проживания и жизнедеятельности населения сельского поселения. К населенным пунктам на территории сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района Кабардино-Балкарской Республики относится село Эльбрус.

Недвижимость - земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья.

Нестационарные объекты – строения и сооружения, собираемые из конструктивных элементов на месте, без устройства заглубленных фундаментов и подземных помещений, а

также предусматривающие возможность переноса без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов.

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

Обслуживание населения – обеспечение жителей необходимыми услугами; на территориях жилой застройки организуется, как правило, повседневное обслуживание, предоставляющее жителям услуги первой необходимости, и в отдельных случаях – периодическое обслуживание, предоставляющее услуги еженедельного и более редкого спроса.

Общественный центр – территория для преимущественного размещения объектов обслуживания и осуществления различных общественных процессов (общение, отдых, торговля и др.).

Объект благоустройства – территории, на которых должны осуществляться уборка мусора, снега, санитарная очистка, озеленение, установка малых архитектурных форм и другие работы по благоустройству.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

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

Отступления от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

Павильон торговый - оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещения для хранения товарного запаса, рассчитанное на одно или несколько рабочих мест.

Подрядчик - физические или юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиком и (или) застройщиком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральными законами.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

Проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для

получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

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

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

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

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

Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя земельного участка, иного объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории. Предоставляется на основе проектной документации, согласованной и прошедшей экспертизу в установленном порядке.

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

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

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

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом движимого имущества.

Собственники земельных участков - физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков.

Среднеэтажная жилая застройка - жилой дом высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры.

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

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте

сносимых объектов капитального строительства).

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

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

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

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

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

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

Статья 3. Открытость и доступность информации о Правилах.

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

2. Местная администрация сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:

- публикации Правил в местных средствах массовой информации, на официальном сайте в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с Правилами и градостроительной документацией в администрации поселения;
- обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки сельского поселения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Кабардино-Балкарской Республики, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Эльбрусского района и сельского поселения Эльбрус.

Статья 4. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории МО «Сельское поселение Эльбрус»

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

Публичные слушания проводятся по инициативе населения, Совета местного самоуправления сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района, Главы Местной администрации сельского поселения, Комиссии по землепользованию и застройке на территории сельского поселения Эльбрус.

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

Кроме того, на публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

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

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний в сельском поселении Эльбрус определяется Местной администрацией сельского поселения Эльбрус.

4. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Совет местного самоуправления сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района или Местную администрацию сельского поселения Эльбрус свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в повестку дня публичных слушаний. На основании предложений и замечаний, поступивших не позднее, чем за 7 дней до даты проведения публичных слушаний Совета местного самоуправления сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района или Местной администрацией сельского поселения осуществляется рассмотрение поступивших предложений и замечаний для подготовки проекта рекомендаций публичных слушаний.

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

5. Непосредственно перед началом публичных слушаний производится регистрация жителей сельского поселения - участников публичных слушаний.

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

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

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

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

- дата, время, место проведения публичных слушаний;
- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- повестка дня публичных слушаний;
- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, замечания, предложения и комментарии, поступившие по каждому вопросу;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Совет местного самоуправления сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района или Местную администрацию сельского поселения до проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по каждому вопросу.

8. Протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах.

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

9. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения, проектам внесения изменений и (или) дополнений:

9.1. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Местная администрация поселения в обязательном порядке организует экспозиции демонстрационных материалов проекта, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта на собраниях жителей, в местных или районных печатных средствах массовой информации, а также размещение информации на соответствующих сайтах.

9.2. По результатам проведения публичных слушаний лицами, ответственными за проведение публичных слушаний готовится заключение, которое подлежит опубликованию в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения.

9.3. Заключение о результатах публичных слушаний содержит следующие сведения:

- дата, время, место составления заключения;
- повестка дня публичных слушаний;
- указание на опубликование (обнародование) решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Совет местного самоуправления сельского поселения Эльбрус или Местную администрацию сельского поселения;
- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
- срок проведения экспозиции;
- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по вопросам повестки дня публичных слушаний;
- общие выводы публичных слушаний.

9.4. Глава Местной администрации сельского поселения с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

1) о согласии с проектом Правил землепользования и застройки сельского поселения и направлении его в Совет местного самоуправления сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района;

2) об отклонении проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения и о направлении его на доработку.

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

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

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

ГЛАВА II. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.

Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления и Местной администрации сельского поселения Эльбрус в области землепользования и застройки территории поселения.

1. К полномочиям Совета местного самоуправления сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района в области землепользования и застройки относятся:

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

2. К полномочиям Главы Местной администрации сельского поселения относятся:

- принятие решения о разработке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Эльбрус;
- утверждение состава и порядка деятельности (регламента) комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки поселения;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
- принятие решений о развитии застроенных территорий;
- иные полномочия в соответствии с действующим законодательством и Уставом поселения.

3. К полномочиям Местной администрации сельского поселения Эльбрус относятся:

- осуществление резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- осуществление правомочия собственника в отношении муниципального имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- осуществление в установленном порядке перевода земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения), находящихся в муниципальной собственности, из одной категории в другую в пределах своих полномочий;
- осуществление управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- осуществление разработки и реализации местных программ использования и охраны земель;
- осуществление муниципального контроля над использованием земель поселения;
- разработка проекта Правил землепользования и застройки поселения;
- разработка и утверждение местных нормативов в градостроительном проектировании;
- обеспечение подготовки документации по планировке территории;
- осуществление формирования земельных участков;
- осуществление выдачи разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;
- осуществление согласования в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройству территории поселения;
- принятие в установленном порядке решения о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые;
- согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;
- осуществление иных полномочий, отнесенных к компетенции Местной администрации Уставом сельского поселения.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке на территории сельского поселения Эльбрус.

1. Комиссия по землепользованию и застройке на территории сельского поселения Эльбрус (далее также – Комиссия по землепользованию и застройке, Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при Местной администрации сельского поселения, созданным для подготовки решения вопросов в области землепользования и застройки на территории сельского поселения.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Кабардино-Балкарской Республики, органов местного самоуправления Эльбрусского района, сельского поселения Эльбрус.

3. Основными задачами Комиссии являются:

- создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения на основании документов градостроительного проектирования;

- создание условий для планировки территории сельского поселения;
- реализация положений Правил землепользования и застройки;
- обеспечение условий для участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия.

4. Состав комиссии утверждается постановлением или распоряжением Главы Местной администрации сельского поселения Эльбрус.

В состав Комиссии могут также включаться депутаты Совета местного самоуправления сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района.

В состав Комиссии решением Совета местного самоуправления сельского поселения Эльбрус могут быть также делегированы лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, коммерческих и иных организаций.

Общая численность Комиссии определяется постановлением Главы Местной администрации сельского поселения Эльбрус.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в порядке публичных слушаний.

6. Необходимость и периодичность проведения заседаний комиссии определяются председателем комиссии и обуславливаются сроками согласования отдельных документов и решений в области землепользования и застройки.

7. В компетенции Комиссии по землепользованию и застройке находятся:

- рассмотрение заявлений на предоставление земельных участков для строительства и размещения различных объектов, зданий, сооружений на территории сельского поселения;
- рассмотрение заявлений на изменение видов разрешенного использования существующих объектов земельных участков и объектов капитального строительства;
- рассмотрение предложений на предоставление условно разрешенного вида использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- подготовка рекомендаций Главе Местной администрации сельского поселения Эльбрус по результатам публичных слушаний, рекомендаций о предоставлении специальных согласований, рекомендаций по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- подготовка предложений о внесении изменений и (или) дополнений в настоящие Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- рассмотрение вопросов, связанных с резервированием земельных участков для муниципальных нужд;
- рассмотрение иных вопросов в области землепользования и застройки.

8. Комиссия имеет право:

- запрашивать и получать необходимую информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;
- приглашать представителей органов государственной власти и местного самоуправления, организаций, права и законные интересы которых затрагиваются при решении рассматриваемых на заседании вопросов, физических лиц и представителей юридических лиц при рассмотрении их обращений и предложений.

9. Заседания комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя.

10. Комиссия правомочна принимать решения, если на ее заседании присутствует не менее двух третей членов комиссии.

11. Решение Комиссии принимается большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии. В случае равенства голосов решающим является голос председательствующего.

12. Решение Комиссии оформляются протоколом, который подписывают все присутствующие на заседании члены комиссии.

13. Решения Комиссии учитываются при подготовке проектов правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения.

14. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории сельского поселения Эльбрус.

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях нового строительства или реконструкции;
- обращаются в администрацию сельского поселения с заявлением о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков;
- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
- переоформляют один вид ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе оформляют земельные участки под приватизированными предприятиями, переоформляют право пожизненного наследуемого владения или право постоянного (бессрочного) пользования на право собственности или аренды;
- возводят строения на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенные на землях общего пользования, не подлежащие приватизации и передаваемые в аренду посредством торгов в форме аукционов или конкурсов;
- разделяют (размежевывают) территории сложившейся застройки на земельные участки;
- осуществляют иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи действия могут регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 8. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование.

1. Собственник земельного участка имеет право:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.

2. Собственник земельного участка имеет право собственности на посеvy и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование.

3. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков.

4. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором, права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются Гражданским Кодексом Российской Федерации или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

Статья 9. Обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков.

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;
- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
- своевременно производить платежи за землю;

- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;
- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Статья 10. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.

Граждане и юридические лица при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

1) осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, Правилами землепользования и застройки;

2) не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;

3) проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными, иными специальными нормативами, условиями использования участков, указанными в договорах аренды;

4) выполнять предписания государственных и муниципальных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, использования и охраны земель;

5) оказывать содействие должностным лицам, осуществляющим контроль в области градостроительства, использования и охраны земель, при исполнении ими своих обязанностей;

6) предоставлять органам местного самоуправления и организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;

7) исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящими Правилами.

ГЛАВА III. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ИНЫМ ДОКУМЕНТАМ И РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВАМ.

Статья 11. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила.

1. Внесение изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения утверждается решением Совета местного самоуправления сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений и (или) дополнений в Правила являются:

- необходимость учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Кабардино-Балкарской Республики;
- несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану сельского поселения, возникшее в результате внесения в Генплан изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки направляются в Местную администрацию сельского поселения Эльбрус:

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

2) органами исполнительной власти Кабардино-Балкарской Республики в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района и сельского поселения в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения, а также если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения;

4) 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. Постановлением Местной администрации сельского поселения Эльбрус утверждается состав и порядок деятельности комиссии по землепользованию и застройке на территории сельского поселения, в том числе по рассмотрению проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

5. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений и (или) дополнений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин

отклонения, и направляет это заключение Главе Местной администрации сельского поселения Эльбрус.

6. Глава Местной администрации сельского поселения Эльбрус с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии по рассмотрению проекта, в течение тридцати дней принимает постановление о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию постановления заявителям.

Постановление о подготовке проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимается Главой Местной администрации сельского поселения с установлением порядка и сроков проведения работ по подготовке указанного проекта, срока представления проекта в администрацию поселения, иных положений, касающихся организации работ над проектом изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

7. Администрация сельского поселения в течение десяти дней с даты принятия постановления о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила обеспечивает опубликование (обнародование) сообщения о принятии такого решения в установленном порядке.

В сообщении указываются:

1) состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;

2) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;

3) порядок направления в комиссию по рассмотрению проекта предложений заинтересованных лиц;

4) иные вопросы организации работ.

8. Местная администрация сельского поселения осуществляет проверку проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки, представленного комиссией по рассмотрению проекта, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения, Схемам территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Кабардино-Балкарской Республики, Схеме территориального планирования Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики.

9. По результатам проверки Местная администрация сельского поселения направляет проект о внесении изменений и (или) дополнений в Правила Главе сельского поселения или в случае обнаружения его несоответствия указанным требованиям и документам - в комиссию по землепользованию и застройке для рассмотрения вопросов по доработке.

10. Глава Местной администрации сельского поселения Эльбрус при получении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

11. Публичные слушания по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки проводятся в порядке, установленном Положением о публичных слушаниях сельского поселения с учетом особенностей, предусмотренных градостроительным законодательством и настоящими Правилами.

12. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила комиссия по землепользованию и застройке обеспечивает уточнение проекта с учетом результатов публичных слушаний и представляет уточненный проект Главе Местной администрации сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава Местной администрации сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила и указанных в пункте 12 настоящей статьи приложений принимает решение о направлении проекта в Совет местного самоуправления сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления проекта.

14. Совет местного самоуправления сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимает одно из следующих решений:

- об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения;
- о направлении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения на доработку в Местную администрацию сельского поселения.

15. Изменения и (или) дополнения в Правила землепользования и застройки сельского поселения подлежат опубликованию в порядке, установленном решением Совета местного самоуправления сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения в судебном порядке.

17. Настоящая статья не применяется:

1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Кабардино-Балкарской Республики и Уставом сельского поселения при внесении не принципиальных изменений.

Статья 12. Действие Правил по отношению к Генеральному плану поселения, документации по планировке территории, ранее возникшим правам.

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генплана сельского поселения и не должны ему противоречить.

2. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также изменений в указанные документы (документацию).

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генплана, принятые до вступления в силу Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

5. Объекты недвижимости, существующие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;
- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

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

7. Постановлением Главы Местной администрации сельского поселения отдельные объекты недвижимости могут быть признаны не соответствующими градостроительному регламенту в случае, если санитарно-защитные зоны указанных объектов распространяются за пределы территориальной зоны расположения объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование указанных объектов наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, т.е. значительно снижает их стоимость.

Статья 13. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.

1. Объекты недвижимости, а также ставшие несоответствующими градостроительным регламентам после внесения изменений и (или) дополнений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

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

Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным нормам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда,

имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

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

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

ГЛАВА IV. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.

Статья 14. Собственность на землю граждан и юридических лиц.

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

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

3. Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

4. Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с настоящим Земельным Кодексом и федеральными законами.

5. В федеральной собственности находятся земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами;
- право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

6. В собственности субъектов Российской Федерации находятся земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами;
- право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством;
- которые безвозмездно переданы субъектам Российской Федерации из федеральной собственности.

7. В муниципальной собственности находятся земельные участки:

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

- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством;
- которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

8. Если иное не предусмотрено другими федеральными законами, земельный участок, расположенный на территории сельского поселения Эльбрус, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью сельского поселения.

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

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

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

Статья 15. Предоставление земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование.

1. Предоставление земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование осуществляется на основании решения уполномоченного органа.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно:

- 1) органам государственной власти и органам местного самоуправления;
- 2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);
- 3) казенным предприятиям;
- 4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

3. В решении о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование указывается кадастровый номер земельного участка, а также:

1) наименование организации, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц в случае предоставления земельного участка юридическому лицу;

2) наименование органа местного самоуправления в случае предоставления ему земельного участка;

3) наименование органа государственной власти в случае предоставления ему земельного участка.

4. Не допускается предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, указанным в настоящей статье лицам на других правах, кроме права постоянного (бессрочного) пользования, если иное не предусмотрено статьями 39.10 и 39.20 Земельного Кодекса.

Статья 16. Аренда земельных участков.

1. Земельные участки, за исключением изъятых из оборота земельных участков, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом Российской Федерации.

Согласно Федеральному Закону от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» объектом аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

2. При предоставлении земельного участка в аренду его фактическое использование может быть изменено в целях приведения в соответствие с требованиями и ограничениями к его использованию согласно градостроительной и землеустроительной документации.

3. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя и арендатора, является договор аренды земельного участка.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

4. Передача земельного участка арендодателем и принятие его арендатором оформляется актом приема-передачи земельного участка, подписываемого сторонами. С момента подписания акта обязанность арендодателя по передаче земельного участка считается исполненной.

5. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается:

1) на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 пункта 8 и пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ;

2) на срок до сорока девяти лет для размещения линейных объектов;

3) на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства;

4) на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок предоставлен юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

5) на срок до трех лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта либо на срок, указанный в пункте 9 статьи 39.8 ЗК РФ, в случае, если право собственности на объект незавершенного строительства приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

6) на срок действия охотхозяйственного соглашения в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;

7) на срок действия концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключены указанные соглашения;

7.1) на срок действия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен такой договор;

7.2) на срок, определенный законом Кабардино-Балкарской Республики, в случае предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной Кабардино-Балкарской Республикой или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

7.3) на срок действия договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен данный договор, в соответствии с подпунктами 13.2 и 13.3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ;

8) на срок, не превышающий оставшегося срока действия договора аренды земельного участка, досрочно прекращенного в связи с изъятием такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд, но не менее чем на три года в случае предоставления лицу земельного участка взамен земельного участка, право аренды на который прекращено в результате изъятия такого земельного участка;

9) на срок, превышающий не более чем на два года срок действия лицензии на пользование недрами, в случае предоставления земельного участка для проведения работ, связанных с использованием недрами;

10) на срок от трех до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 12 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ;

11) на срок не более чем три года в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества;

12) на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в случае, если земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд;

13) на срок реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией резидента зоны территориального развития, включенного в реестр резидентов этой зоны, в случае, если земельный участок расположен в границах зоны территориального развития;

14) на срок действия решения о предоставлении водных биологических ресурсов в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами в случае предоставления земельного участка лицу для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами;

15) на срок в пределах минимального срока и (или) максимального срока аренды земельного участка в случае, если федеральным законом установлены минимальный срок и (или) максимальный срок аренды земельного участка;

16) на срок до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них, а также в иных случаях, не предусмотренных пунктом 8 статьи 39.8 ЗК РФ;

6. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации.

7. Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

8. *Арендатор* земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия *собственника земельного участка* при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

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

10. Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом, арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные Законом и (или) договором аренды земельного участка.

11. При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством.

12. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и

ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются.

Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

13. В случае смерти гражданина, арендующего земельный участок, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если Законом или договором не предусмотрено иное.

Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

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

14. Договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации.

Статья 17. Основания для установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

1. Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях:

1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;

2) проведение изыскательских работ;

3) ведение работ, связанных с пользованием недрами.

2. Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

1. Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должно содержать:

1) кадастровый номер земельного участка, в отношении которого предполагается установить сервитут;

2) учетный номер части земельного участка, применительно к которой устанавливается сервитут, за исключением случая установления сервитута в отношении всего земельного участка или случая, предусмотренного пунктом 4 настоящей статьи;

3) сведения о сторонах соглашения;

4) цели и основания установления сервитута;

5) срок действия сервитута;

6) размер платы, определяемой в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи;

7) права лица, в интересах которого установлен сервитут, осуществлять деятельность, в целях обеспечения которой установлен сервитут;

8) обязанность лица, в интересах которого установлен сервитут, вносить плату по соглашению;

9) обязанность лица, в интересах которого установлен сервитут, после прекращения действия сервитута привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием.

2. Если иное не установлено федеральными законами, плата по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется:

1) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

3. Плата по соглашению об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, поступает землепользователю, землевладельцу, арендатору земельного участка, с которыми заключено соглашение об установлении сервитута, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В случае, если соглашение об установлении сервитута заключено с уполномоченным органом, государственным или муниципальным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, плата по этому соглашению вносится, поступает и зачисляется в соответствующие бюджеты бюджетной системы Российской Федерации.

4. В случае заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок до трех лет допускается по соглашению сторон установление сервитута в отношении части такого земельного участка без проведения работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается данный сервитут, без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. В этом случае граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.

3. Порядок заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности:

1. В случае, если соглашение об установлении сервитута заключается с уполномоченным органом, заинтересованное лицо представляет в уполномоченный орган заявление о заключении соглашения об установлении сервитута с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории. В заявлении о заключении соглашения об установлении сервитута должны быть указаны цель и предполагаемый срок действия сервитута.

Если заявление о заключении соглашения об установлении сервитута предусматривает установление сервитута в отношении всего земельного участка, приложение схемы границ сервитута на кадастровом плане территории к указанному заявлению не требуется.

2. Указанное в пункте 1 настоящей статьи заявление и прилагаемые к нему документы по выбору заявителя могут быть поданы в письменной форме или в форме электронных документов в порядке, установленном для подачи заявлений о предоставлении земельных участков.

3. Уполномоченный орган в срок не более чем тридцать дней со дня получения заявления, указанного в пункте 1 настоящей статьи, обязан выполнить одно из следующих действий:

1) направить заявителю уведомление о возможности заключения соглашения об установлении сервитута в предложенных заявителем границах;

2) направить заявителю предложение о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории;

3) направить заявителю подписанные уполномоченным органом экземпляры проекта соглашения об установлении сервитута в случае, если указанное в пункте 1 настоящей статьи заявление предусматривает установление сервитута в отношении всего земельного участка, или в случае, предусмотренном пунктом 4 статьи 39.25 Земельного Кодекса;

4) принять решение об отказе в установлении сервитута и направить это решение заявителю с указанием оснований такого отказа.

4. Уполномоченный орган принимает решение об отказе в установлении сервитута в следующих случаях:

1) заявление об установлении сервитута направлено в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, которые не вправе заключать соглашение об установлении сервитута;

2) планируемое на условиях сервитута использование земельного участка не допускается в соответствии с федеральными законами;

3) установление сервитута приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или к существенным затруднениям в использовании земельного участка.

5. Лицо, которому направлено уведомление о возможности заключения соглашения об установлении сервитута или предложение о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах, обеспечивает проведение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, и обращается за осуществлением государственного кадастрового учета указанной части земельного участка, за исключением случаев установления сервитута в отношении всего земельного участка, а также случаев, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 Земельного Кодекса.

6. В срок не более чем тридцать дней со дня представления заявителем в уполномоченный орган уведомления о государственном кадастровом учете частей земельных участков, в отношении которых устанавливается сервитут, уполномоченный орган направляет заявителю соглашение об установлении сервитута, подписанное уполномоченным органом, в трех экземплярах. Заявитель обязан подписать указанное соглашение не позднее чем через тридцать дней со дня его получения.

Статья 18. Безвозмездное пользование земельными участками.

1. В безвозмездное пользование могут предоставляться земельные участки:

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

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

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

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

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

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

Права и обязанности лиц, использующих служебные наделы, определяются в соответствии с правилами пункта 1 статьи 41 и абзацев второго - четвертого, седьмого - девятого статьи 42 Земельного Кодекса.

Статья 19. Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки.

Основания возникновения прав на землю

1. Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV Земельного Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с **Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"**.

2. Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

3. Не подлежат возврату земельные участки, не подлежит возмещению или компенсации стоимость земельных участков, которые были национализированы до 1 января 1991 года в соответствии с законодательством, действовавшим на момент национализации земельных участков.

Документы о правах на земельные участки:

1. Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV Земельного Кодекса, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

2. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Статья 20. Ограничения оборотоспособности земельных участков.

1.оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом Российской Федерации.

2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным Кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

4. оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется настоящим Кодексом и Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

5. Пункт 4 настоящей статьи не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения, гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, сооружениями.

6. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным Кодексом Российской Федерации, а также

земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Статья 21. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

1) Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

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

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

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

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

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

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

2) Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков:

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 Земельного Кодекса.

3) Случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов:

1. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. Без проведения торгов осуществляется продажа:

1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории (за исключением земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного юридическому лицу, заключившему договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в аренду для комплексного освоения территории в целях строительства такого жилья), лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено подпунктами 2 и 4 настоящего пункта;

2) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных

участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

3) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации;

4) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

5) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

6) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного Кодекса;

7) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного Кодекса;

8) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

9) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

10) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного Кодекса.

4) Особенности купли-продажи земельных участков:

1. Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

2. Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

- устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;

- ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;
- ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Указанные требования применяются также к договору мены.

3. Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

4. Требования, установленные пунктом 3 настоящей статьи, применяются также в случаях обмена земельного участка, передачи его в аренду.

Статья 22. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

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

- 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

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

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 Земельного Кодекса.

3. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи.

4. Без проведения торгов осуществляется продажа:

- 1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории (за исключением земельных участков,

образованных из земельного участка, предоставленного юридическому лицу, заключившему договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в аренду для комплексного освоения территории в целях строительства такого жилья), лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено подпунктами 2 и 4 настоящего пункта;

2) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

3) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации;

4) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

5) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

6) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного Кодекса;

7) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 настоящего Кодекса;

8) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

9) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

10) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного Кодекса.

5. Если единственная заявка на участие в аукционе по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, продажа такого земельного участка осуществляется указанному лицу.

Статья 23. Случаи предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно.

Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа осуществляется в случае предоставления:

1) земельного участка, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, лицу, с которым заключен этот договор;

2) земельного участка религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на таком земельном участке;

3) земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества и относящегося к имуществу общего пользования, данной некоммерческой организации или в случаях, предусмотренных федеральным законом, в общую собственность членов данной некоммерческой организации;

4) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.10 настоящего Кодекса при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием;

5) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с подпунктом 7 пункта 2 статьи 39.10 Земельного Кодекса при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием и работал по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые определены законом субъекта Российской Федерации;

6) земельного участка гражданам, имеющим трех и более детей, в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Органами государственной власти субъектов Российской Федерации может быть предусмотрено требование о том, что такие граждане должны состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или у таких граждан имеются основания для постановки их на данный учет, а также установлена возможность предоставления таким гражданам с их согласия иных мер социальной поддержки по обеспечению жилыми помещениями взамен предоставления им земельного участка в собственность бесплатно;

7) земельного участка иным не указанным в подпункте 6 настоящей статьи отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными законами, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами КБР;

8) земельного участка, предоставленного религиозной организации на праве постоянного (бессрочного) пользования и предназначенного для сельскохозяйственного производства, этой организации в случаях, предусмотренных законами КБР.

Статья 24. Нормы предоставления земельных участков

Земельным кодексом Кабардино-Балкарской Республики от 8 июля 2004 года устанавливаются:

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, составляют:

1) для ведения садоводства и огородничества минимальный - 0,02 гектара, максимальный - 0,08 гектара;

2) для дачного строительства минимальный - 0,05 гектара, максимальный - 0,1 гектара;

3) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, животноводства минимальный - 0,15 гектара, максимальный - 0,5 гектара сельхозугодий.

2. Максимальные размеры земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности Кабардино-Балкарской Республики, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для целей, предусмотренных в части 1 настоящей статьи, устанавливаются:

1) для ведения садоводства и огородничества - 0,05 гектара;

2) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, животноводства - 0,15 гектара;

3) для дачного строительства - 0,05 гектара.

3. Предоставление гражданам земельных участков на территории Кабардино-Балкарской Республики для указанных целей сверх установленных указанным Законом Кабардино-Балкарской Республики предельных максимальных размеров осуществляется на основании договоров аренды.

4. Земельные участки, в установленном порядке предоставленные гражданам в собственность до вступления в силу указанного Закона Кабардино-Балкарской Республики сверх предельных максимальных либо ниже предельных минимальных размеров, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, сохраняются за ними на праве собственности.

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

6. До разграничения государственной собственности на землю максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно из государственных земель по основаниям, предусмотренным федеральным законодательством и Земельным кодексом Кабардино-Балкарской Республики от 8 июля 2004 года, составляют:

1) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, животноводства - 5000 квадратных метров сельхозугодий;

2) для ведения садоводства и огородничества - 800 квадратных метров;

3) для дачного строительства - 1000 квадратных метров.

Решений Совета местного самоуправления сельского поселения Эльбрус Эльбрусского муниципального района по предельным (максимальным и минимальным) нормам предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства гражданам не принято.

Статья 25. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 26. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд.

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного Кодекса, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

2. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", а также в

пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

3. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и указанных в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, железнодорожного транспорта, воздушного транспорта (в том числе объектов единой системы организации воздушного движения), транспортно-пересадочных узлов и метрополитена, строительства и реконструкции автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения, местного значения и других линейных объектов государственного или муниципального значения на срок до двадцати лет.

4. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Статья 27. Платность использования земли.

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Отсутствие документа, подтверждающего право на земельный участок, не является основанием для освобождения от платы за пользование этим участком.

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, Кабардино-Балкарской Республики или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти Кабардино-Балкарской Республики, органами местного самоуправления муниципального района и сельского поселения.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Размер арендной платы пересматривается не чаще одного раза в год, за исключением случаев, установленных законодательством.

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

ГЛАВА V. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 28. Градостроительная документация.

1. В состав градостроительной документации сельского поселения входят:

- документы о территориальном планировании;
- документы градостроительного зонирования;
- документация по планировке территории.

2. Документом территориального планирования поселения является Генеральный план сельского поселения.

3. Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки сельского поселения, включающие в себя:

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

4. Документация по планировке территории включает в себя:

- проект планировки территории;
- проекты межевания территорий;
- градостроительные планы земельных участков.

Статья 29. Генеральный план сельского поселения.

1. Территориальное развитие поселения осуществляется на основе Генерального плана сельского поселения (далее также – Генеральный план поселения, Генплан).

2. Генеральный план сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района Кабардино-Балкарской Республики является основным градостроительным документом, определяющим перспективы развития сельского поселения. В соответствии со своим назначением, Генплан определяет функциональное зонирование территории, основные направления его территориального развития, характер организации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, обеспечению экологического и санитарного благополучия.

Статья 30. Реализация Генплана сельского поселения.

1. Реализация Генплана сельского поселения осуществляется на основании плана реализации Генплана поселения.

2. В плане реализации Генплана содержатся:

- 1) сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;
- 2) сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства местного значения.

Статья 31. Общие положения о планировке территории.

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным Кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

- а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;
- б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
- в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
- д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;
- ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
- з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

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

Статья 32. Проект планировки территории.

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

2. Планировочная структура включает в себя следующие элементы:

1. населенный пункт; территория населенного пункта определяется чертой (границей) населенного пункта;
2. планировочный квартал - включает территории, ограниченные жилыми улицами и другими обоснованными границами; планировочный квартал – основной модульный элемент планировочного зонирования.

3. сформированный земельный участок.

3. 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;

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

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

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

Статья 33. Проекты межевания территорий.

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

3. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, то для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

4. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых, в частности, отображаются красные линии, линии отступа от красных линий, границы различных зон. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

Статья 34. Градостроительный план земельного участка.

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

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

Форма градостроительного плана земельного участка утверждается Постановлением Правительства Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных Градостроительным кодексом РФ и настоящими правилами;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с [частью 7 статьи 36](#) Градостроительного кодекса РФ, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

11) о границах зон действия публичных сервитутов;

12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

- 13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;
 - 14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;
 - 15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;
 - 16) о реквизитах нормативных правовых актов Кабардино-Балкарской Республики, муниципальных правовых актов сельского поселения Эльбрус, устанавливающих требования к благоустройству территории;
 - 17) о красных линиях.
4. Градостроительный план земельного участка готовится Муниципальным автономным учреждением «Управление Архитектуры и Градостроительства сельского поселения Эльбрус» и утверждается Главой Местной администрации сельского поселения Эльбрус.
5. Градостроительные планы земельных участков готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц. Градостроительный план выдаётся заявителю в течение двадцати дней со дня поступления указанного заявления без взимания платы.

Статья 35. Подготовка и утверждение документации по планировке территории.

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Кабардино-Балкарской Республики, органами местного самоуправления муниципального района и сельского поселения.
2. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченные органы в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении Главе Местной администрации сельского поселения, применительно к территории которого принято такое решение.
3. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.
4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном Градостроительным Кодексом Российской Федерации, в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемами территориального планирования Кабардино-Балкарской Республики, Генеральным планом сельского поселения, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.
5. Местная администрация сельского поселения Эльбрус обеспечивает опубликование документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов сельского поселения.
6. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Главы сельского поселения.
 - 6.1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой Местной администрации сельского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

6.2. Указанное в пункте 6.1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения.

6.3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

6.4. Специалисты Местной администрации сельского поселения осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным Градостроительным Кодексом Российской Федерации. По результатам проверки Главой Местной администрации сельского поселения может быть принято решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

6.5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы Местной администрации сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном статьей 4 настоящих Правил.

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

6.7. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения.

6.8. Местная администрация сельского поселения направляет Главе сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

6.9. Глава Местной администрации сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о возвращении на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

6.10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

6.11. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой Местной администрации сельского поселения, Совет местного самоуправления сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным

регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

6.12. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в Местную администрацию сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных пунктами 6.1 – 6.11 настоящей статьи, не требуется.

7. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Кабардино-Балкарской Республики, органы местного самоуправления муниципального района и сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Статья 36. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой местной администрации сельского поселения Эльбрус, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и может размещаться на официальном сайте в сети «Интернет».

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе предоставить в местную администрацию сельского поселения Эльбрус свои предложения о подготовке и содержании документации по планировке территории.

4. Местная администрация сельского поселения Эльбрус или уполномоченное структурное подразделение местной администрации сельского поселения Эльбрус – отдел архитектуры и градостроительства местной администрации сельского поселения Эльбрус, осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, границ территориальных, вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки принимается соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе местной администрации сельского поселения Эльбрус или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы местной администрации сельского поселения Эльбрус, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Организация и проведение публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории производятся в соответствии с главой 10 настоящих Правил.

7. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть

нарушены в связи с реализацией таких проектов.

8. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию и может размещаться на официальном сайте местной администрации сельского поселения Эльбрус в сети «Интернет».

9. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей сельского поселения Эльбрус о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

10. Местная администрация сельского поселения Эльбрус направляет в Совет местного самоуправления сельского поселения Эльбрус подготовленную документацию по планировке территории протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

11. Совет местного самоуправления сельского поселения Эльбрус с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в местную администрацию сельского поселения Эльбрус на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

12. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и может размещаться на официальном сайте местной администрации сельского поселения Эльбрус в сети «Интернет».

13. На основании утвержденной документации по планировке территории, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

ГЛАВА VI. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Статья 37. Территориальные зоны и градостроительные регламенты

1. Территориальные зоны – это зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты. Территориальные зоны устанавливаются с учётом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом сельского поселения;
- 3) определенных Градостроительным Кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории сельского поселения;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон устанавливаются:

- 1) линиям автодорог, улиц, проездов;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) границам населенных пунктов;
- 6) иным границам.

3. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

4. Помимо предусмотренных настоящей статьей могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

6. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- виды разрешенного использования;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

9. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

11. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Кабардино-Балкарской Республики или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

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

капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

13. Реконструкция указанных в пункте 12 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

14. В случае, если использование указанных в пункте 12 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 38. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия в случаях, когда участок или объект расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда участок или объект расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов и т.д.).

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

1) основные виды разрешенного использования, которые при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия их – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний;

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.

3. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Виды использования, не предусмотренные настоящими Правилами, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 52 настоящих Правил.

8. Использование инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций, в пределах отдельных земельных участков (объектов электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) является разрешенным при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

9. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 39. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

5) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в пункте 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Статья 40. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. В случаях, если строительные намерения владельца земельного участка не соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, он подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке на территории сельского поселения.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 4 настоящих Правил.

3. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения направляет сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний лица, ответственные за их проведение, осуществляют подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляют их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе Местной администрации сельского поселения.

6. На основании указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций Глава Местной администрации сельского поселения в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Решение оформляется постановлением Главы Местной администрации сельского поселения.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

Статья 41. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид

1. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках объектов капитального строительства;

2) собственники объектов капитального строительства, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие объектами капитального строительства, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на условно разрешенный вид использования в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является условно разрешенным;

2) выполнение технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства связано с необходимостью подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство;

3) получение лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, от отдела архитектуры и градостроительства местной администрации Эльбрусского района заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

ГЛАВА VII. Строительные изменения недвижимости

Статья 42. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации

1. Правом производить строительные изменения недвижимости – осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 30 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

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

Законами и иными нормативными правовыми актами Кабардино-Балкарской Республики может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

3. Кроме того, не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в главе 2 части 2 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

4. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, обязаны до начала строительства предоставить в отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Эльбрусского района эскизные решения объектов на согласования.

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий.

5. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со Градостроительным Кодексом РФ.

Статья 43. Подготовка проектной документации

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

2. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

3. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

4. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

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

1) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство (реконструкция) и факторах техногенного воздействия на окружающую среду;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, выполнения земляных работ.

Выдачу разрешений на проведение инженерных изысканий (за исключением топографо-геодезических) осуществляет Глава Местной администрации сельского поселения.

6. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и исполнителем проектной документации. Застройщик (заказчик) обязан предоставить исполнителю:

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

7. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей без

взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам Местной администрации сельского поселения или правообладателей земельных участков.

8. В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные, конструктивные и объемно-планировочные решения;

4) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

5) проект организации строительства объектов капитального строительства;

6) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости);

7) перечень мероприятий по охране окружающей среды, пожарной безопасности, по обеспечению доступа инвалидов к объектам социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения;

8) *смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;*

9) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами;

10) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, финансируемые с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов;

11) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

12) сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ (в случае подготовки проектной документации для строительства, реконструкции многоквартирного дома).

9. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных градостроительным законодательством, проектная документация утверждается при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

10. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 и 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Статья 44. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям и сооружениям.

1. Присвоение названий улицам, переулкам, площадям, а также их переименование производится постановлением Местной администрации сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района на основании проекта планировки территории и по заявлениям заинтересованных лиц, либо решением Совета местного самоуправления сельского поселения Эльбрус Эльбрусского района для увековечивания памяти Почетного гражданина по заявлению от группы заинтересованных лиц.

2. Адреса зданиям, строениям и сооружениям присваиваются постановлением Главы Местной администрации сельского поселения.

3. Физические и юридические лица, заинтересованные в присвоении адресов зданиям, строениям и сооружениям, владельцами которых являются, обращаются с заявлением в администрацию сельского поселения.

К заявлению прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- технический план (кадастровый паспорт) объекта капитального строительства.

4. Решения и постановления, указанные в данной статье, являются неотъемлемой частью информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального района.

Статья 45. Ограждение земельных участков.

1. Ограждения устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом земельного участка или другим документом по планировке территории.

2. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

3. По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов.

При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

3. Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещается.

4. На склонах и косогорах следует устраивать подсыпки или цоколи, располагая секции горизонтально, уступами с разницей высот не более 1/4 высоты секции.

Статья 46. Озеленение территории

1. Все зеленые насаждения, независимо от ведомственной принадлежности, а также природные участки растительности являются неприкосновенным муниципальным зеленым фондом.

2. Проектирование любых объектов капитального строительства в населенном пункте должно вестись с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений или природного зеленого фонда.

3. Посадка деревьев и кустарников должна вестись с соблюдением агротехнических требований, соответствующей каждой породе деревьев и кустарников.

Посадку деревьев и кустарников производить от стен зданий и коммуникаций на расстоянии, соответствующем нормативам градостроительного проектирования, СНиП 2.07.01-89 ч.4.12

4. Нормы озеленения территорий общего пользования устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, экологическими, санитарно - гигиеническими и другими нормами (требованиями).

5. Запрещается сжигание листьев, сухой травы, устройство костров в оставшихся природных участках леса в границах населенных пунктов.

Статья 47. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, планируемых к строительству и реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение объектов или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается отделом архитектуры и градостроительства местной администрации Эльбрусского района, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявке местной администрации сельского поселения Эльбрус, либо других лиц.

4. Органы местного самоуправления сельского поселения Эльбрус обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения),

определяются в соответствии с законодательством настоящими Правилами и в соответствии с ними – иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Эльбрус.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутри площадочного инженерно-технического обеспечения), обладает местная администрация сельского поселения Эльбрус, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в местную администрацию сельского поселения Эльбрус, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 1, 2 данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в местную администрацию сельского поселения Эльбрус, обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Местная администрация сельского поселения Эльбрус в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении отдела архитектуры и градостроительства местной администрации Эльбрусского района, рекомендации при подготовке проектной документации, а отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Эльбрусского района проверяет соответствие представленной проектной документации указанным рекомендациям при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в пункте 2 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении отдела градостроительства и архитектуры местной администрации рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение местной администрации сельского поселения Эльбрус в судебном порядке.

6. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы:

1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частями 7, 8 настоящей статьи;

2) о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частью 9 настоящей статьи.

7. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Эльбрусского района, либо запросить технические условия самостоятельно.

В соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органов местного самоуправления сельского поселения Эльбрус регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, в котором определяется:

1) порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса;

2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, включая:

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;

- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

8. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории могут обратиться с запросом в отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Эльбрусского района об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

9. Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов (аукционов) по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

10. Торги (аукционы) проводятся в порядке, определенном земельным

законодательством.

Статья 48. Размещение временных сооружений.

1. Временные сооружения для торговли и бытового обслуживания населения (далее – временные сооружения) – павильоны (в т. ч. с внутренними торговыми помещениями), киоски, лотки, мини - рынки, сезонные базары, летние кафе, другие сооружения для стационарной и передвижной торговли являются элементами облика населенного пункта, обеспечивающими создание в самых разнообразных градостроительных ситуациях благоприятной эстетической среды с высоким уровнем комфорта. Размещение указанных временных сооружений производится, как правило, завершенными комплексами с единым объемно-пространственным и архитектурно-художественным решением. Установка временных сооружений осуществляется по согласованным с администрацией сельского поселения проектам.

Размещение временных сооружений у общественных зданий (культурных, административных и учебных) не допускается.

2. Земельные участки для размещения временных сооружений предоставляются только в аренду на условиях, определяемых Местной администрацией сельского поселения.

В случае необходимости использования земельного участка для капитального строительства, прокладки или ремонта инженерных коммуникаций, реализации проектов благоустройства, для других общественных нужд временное сооружение сносится или переносится на основании постановления Главы Местной администрации сельского поселения или условий договора аренды земли.

3. Организации и граждане, заинтересованные в предоставлении земельного участка для размещения временного сооружения, обращаются с заявлением в Местную администрацию сельского поселения.

3.1. Местная администрация сельского поселения в 30-дневный срок определяет варианты мест размещения временного сооружения, разрабатывает графический материал на предлагаемый земельный участок, выдает заказчику разрешительное письмо для согласования размещения временного сооружения с органами госнадзора, с инженерными службами (при наличии коммуникаций на выделяемом участке) и сбора технических условий на подключение к инженерным коммуникациям.

Разрешительное письмо с прилагаемыми материалами (в двух экземплярах) выдается заказчику. Срок действия разрешительного письма составляет не более трех месяцев. При отсутствии необходимых заключений и технических условий в течение указанного срока разрешительное письмо теряет силу, а данный земельный участок может быть предложен другому заказчику. При предоставлении мотивированной просьбы заказчика срок действия разрешительного письма может быть продлен на срок не более одного месяца.

4. Проект временного сооружения представляется в Местную администрацию сельского поселения и включает в себя:

- ситуационный план в М 1:10000 или М 1:2000;
- план с разбивочным чертежом земельного участка М 1:500;
- фасад с цветовым решением, разрезы, планы в М 1:100 или М 1:50;
- краткую пояснительную записку с описанием принятых проектных решений, конструкций, материалов и т.п.

5. После рассмотрения проекта Местная администрация поселения в 30-тидневный срок готовит постановление о предоставлении земельного участка и договор аренды земельного участка.

5.1. Границы земельного участка, передаваемого в аренду, устанавливаются проектом. Дополнительно могут быть указаны границы территории благоустройства и зоны обслуживания в соответствии со схемой размещения временных торговых мест.

5.2. До начала установки временного сооружения заказчик обязан получить в Местную администрацию сельского поселения разрешение (ордер) на право производства земляных работ.

Время установки временного сооружения не должно превышать трех месяцев после оформления договора аренды земельного участка.

6. После завершения работ по установке временного сооружения, заказчик предъявляет его к приемке в эксплуатацию. Приемка временного сооружения оформляется актом.

7. Договор аренды земельного участка может быть расторгнут досрочно при:

- использовании земельного участка и временного сооружения не по целевому назначению;
- переходе права собственности на временное сооружение;
- установке временного сооружения с отступлениями от согласованного проекта;
- несвоевременной установке временного сооружения;
- необходимости ремонта существующих или прокладке новых инженерных коммуникаций;
- отсутствии торговой деятельности в течение двух месяцев подряд;
- систематическом невыполнении предписаний органов надзора и контролирующих организаций;
- невнесении в установленный срок арендной платы;
- несоблюдении правил торговли, содержания, благоустройства и санитарного состояния временных сооружений и прилегающих территорий.

8. В продлении договора аренды земли может быть отказано при:

- необходимости использования земельного участка для капитального строительства, прокладки инженерных коммуникаций и других общественных нужд;
- несоответствии ранее установленного временного сооружения согласованным проектам размещения временных сооружений;
- размещении на земельном участке временных сооружений устаревших образцов или с низким уровнем изготовления.

В случае отказа в продлении договора аренды земли арендодатель не позднее чем за один месяц должен дать письменное предупреждение арендатору об отказе в продлении договора.

Временное сооружение должно быть убрано с занимаемого земельного участка владельцем, или за его счет в течение двух недель после досрочного расторжения договора аренды земли или окончания срока его действия.

9. Установка временных сооружений на землях, находящихся в пользовании и владении других организаций и граждан, осуществляется по согласованию с владельцем (пользователем) земельного участка.

10. Установка временных сооружений должна осуществляться с сохранением зеленых насаждений. При отсутствии твердого покрытия (асфальта) подходы, площадка временного сооружения должны быть выполнены из мелкогабаритных каменных или железобетонных плит. Вблизи временного сооружения, в составе комплекса, должны устанавливаться урны (мусоросборники). Урны размещаются в доступных для покупателей местах.

10.1. Владельцы временных сооружений должны содержать территорию в порядке, отвечающем санитарным требованиям. Ремонт и окраска временных сооружений производится ежегодно до начала летнего сезона (до 1 мая). Покраска производится с учетом сохранения внешнего вида, предусмотренного проектом.

Изменение цветового решения и декоративного оформления фасадов подлежит обязательному согласованию.

10.2. Сгоревшие или разрушенные временные сооружения должны быть в течение одного месяца убраны или восстановлены в течение двух месяцев.

11. Владелец временного сооружения обязан указать на нем:

- наименование владельца временного сооружения, его ИНН;
- режим работы.

12. Запрещается возводить у временного сооружения различного рода пристройки, козырьки, загородки, навесы и ставни, не предусмотренные согласованным проектом.

13. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет в срок, указанный администрацией сельского поселения.

В случае, если владелец не осуществляет снос временного сооружения в указанный срок, а также вследствие досрочного расторжения договора аренды земли или окончания срока его действия и отказе в его продлении, перенос временного сооружения осуществляется администрацией поселения на основании постановления Главы Местной администрации сельского поселения, с указанием конкретного места временного хранения, с последующей компенсацией владельцем временного сооружения затрат на его перенос и временное хранение.

ЧАСТЬ ВТОРАЯ:**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.****ГЛАВА VIII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ****Статья 49. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования сельского поселения Эльбрус.**

На карте градостроительного зонирования сельского поселения выделены следующие территориальные зоны (подзоны):

1. **Ж –жилые зоны**, в том числе:
 - **Ж-1** - Зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами;
 - **Ж-2** - Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки высотой до 4 этажей;
 - **Ж-3** - Зона среднеэтажной жилой застройки высотой не выше 8 этажей;
 - **Ж-4** - Зона многоэтажной жилой застройки высотой 9 этажей.
2. **ОД – Зона общественно-деловой и предпринимательской деятельности.**
3. **П - существующая и проектируемая производственная зона предприятий III - V класса вредности.**
4. **Т - зона транспортной инфраструктуры.**
5. **И - зона инженерной инфраструктуры.**
6. **СХ - зоны сельскохозяйственного использования**, в том числе:
 - **СХ** - зоны сельскохозяйственного использования;
7. **СН - зоны специального назначения**, в том числе:
 - **СН-1** - зоны кладбищ;
8. **Зона отдыха (рекреации) –Р**, в том числе:
 - **Р-1** - зона спорта;
 - **Р-2** - Туристическое обслуживание.
9. **В - зона водных объектов.**
10. **ОО - зоны особо охраняемых территорий.**
11. **ОБ - зона обеспечения обороны и безопасности.**

Примечания:

1. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории объектов культурного наследия, в границах территорий общего пользования, территорий, занятых линейными объектами, и территорий, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

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

3. В составе земель территории сельского поселения Эльбрус **отсутствуют** зоны воздушного транспорта, железнодорожного транспорта, земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов в составе зон природоохранных объектов.

Статья 50. Градостроительный регламент зоны жилой застройки.**1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)**

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 6 октября 2017 г. N 547.

Нормы предоставления земельных участков гражданам в собственность (за плату или бесплатно), в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для индивидуального строительства, личного подсобного хозяйства, устанавливаются Законом Кабардино-Балкарской Республики.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при низкой плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Пределная этажность зданий, сооружений, строений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	3	90,0	Ж-1
2	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	3	67,0	Ж-1
3	2.3	Блокированная жилая застройка	3	67,0	Ж-1
4	2.7.1	Объекты гаражного назначения	2	95,0	Г
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
5	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3	60,0	ОД
6	3.8	Общественное управление	3	80,0	ОД
7	3.6	Культурное развитие	3	85,0	ОД
8	5.1	Спорт	3	60,0	Р-2
9	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	2	95,0	ОД
10	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0	И
11	3.3	Бытовое обслуживание	2	80,0	ОД
12	3.7	Религиозное использование	2	95,0	ОД
13	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	2	95,0	ОД
14	4.6	Общественное питание	2	80,0	ОД
15	4.3	Рынки	1	60,0	ОД
16	4.4	Магазины	3	60,0	ОД
17	4.5	Банковская и страховая деятельность	2	60,0	ОД
18	4.7	Гостиничное обслуживание	8	85,0	ОД
19	12.0	Общее пользование территории			
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Пределная этажность зданий, сооружений, строений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
20	6.8	Связь	1	70,0	И
21	4.9.1	Объекты придорожного сервиса	3	95,0	ОД
22	13.1	Ведение огородничества	1	10,0	СХ-2

1. Для индивидуального жилищного строительства:

Минимальный размер участка – 20х10 м. - площадь - 200 м²;

Максимальный размер участка – 50х40 м. - площадь - 2000 м².

2. Для ведения личного подсобного хозяйства и блокированной жилой застройки:

Минимальный размер участка – 20х10 м. - площадь - 200 м²;

Максимальный размер участка – 20х100 м. - площадь - 2000 м².

3. Для ведения огородничества:

Минимальный размер участка – 20х10 м. - площадь - 200 м²;

Максимальный размер участка – 50х40 м. - площадь - 2000 м².

4. Для объектов гаражного назначения:

Минимальный размер участка – 6х4 м. - площадь - 24 м²;

Максимальный размер участка – 7х5 м. - площадь - 35 м².

Примечания:

1. Расстояние от красной линии до жилого дома не менее 5 м.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение жилого дома по красной линии – линии застройки квартала.

От остальных границ земельного участка до жилого дома не менее 3 м.

2. При размещении жилых зданий должны соблюдаться нормы инсоляции, противопожарные нормы.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

Для всех основных строений количество надземных этажей - 3 (с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания). Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 13 м; до конька скатной кровли - не более 17 м.

Для всех вспомогательных строений количество этажей – 1. Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

4. Коэффициент использования территории от 1,0% до 90%.

5. Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

6. Требования к ограждениям земельных участков индивидуальных жилых домов:

- ограждения участков со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки,
- высота не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте.
- между участками соседних домовладений устанавливаются ограждения, не затеняющие земельные участки высотой не более 1,7м. степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте.

7. Минимальное расстояние от постройки для содержания скота и птицы до границы соседнего участка - 4 м;

8. Минимальное расстояние от хозяйственных построек (бани, автостоянки, др.) до границ соседнего участка - 3 м;
9. Минимальное расстояние от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
10. Минимальное расстояние от стволов среднерослых деревьев - 2 м.
11. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов - 5 м.
12. Минимальное расстояние от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – 5 м.

2. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки высотой до 4 этажей (Ж-2).

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 6 октября 2017 г. N 547.

Зона малоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования многоквартирных жилых домов этажностью не выше четырех этажей.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, сооружений, строений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
1	2.1.1	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки высотой до 4 этажей	4	80,0	Ж-2
2	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	3	67,0	Ж-1
3	2.3	Блокированная жилая застройка	3	67,0	Ж-1
4	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	3	90,0	Ж-1
5	2.7.1	Объекты гаражного назначения	2	95,0	Г
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
6	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3	60,0	ОД
7	3.8	Общественное управление	3	80,0	ОД
8	3.6	Культурное развитие	3	85,0	ОД
9	5.1	Спорт	3	60,0	Р-2
10	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	2	95,0	ОД
11	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0	И
12	3.3	Бытовое обслуживание	2	80,0	ОД
13	3.7	Религиозное использование	2	85,0	ОД
14	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	2	95,0	ОД
15	4.6	Общественное питание	2	80,0	ОД
16	4.3	Рынки	1	60,0	ОД
17	4.4	Магазины	3	60,0	ОД
18	4.5	Банковская и страховая деятельность	2	60,0	ОД
19	4.7	Гостиничное обслуживание	8	85,0	ОД
20	12.0	Общее пользование территории			ОД

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Пределная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
21	6.8	Связь	1	70,0	И
22	4.9.1	Объекты придорожного сервиса	3	95,0	ОД

- Для зоны малоэтажной многоквартирной жилой застройки высотой до 4 этажей:
Минимальный размер участка – 20х35 м. - площадь - 700 м²;
Максимальный размер участка – 50х200 м. - площадь - 10 000 м².
- Для ведения личного подсобного хозяйства и блокированной жилой застройки:
Минимальный размер участка – 20х10 м. - площадь - 200 м²;
Максимальный размер участка – 20х100 м. - площадь - 2000 м².
- Для индивидуального жилищного строительства:
Минимальный размер участка – 20х10 м. - площадь - 200 м²;
Максимальный размер участка – 50х40 м. - площадь - 2000 м².
- Для объектов гаражного назначения:
Минимальный размер участка – 6х4 м. - площадь - 24 м²;
Максимальный размер участка – 7х5 м. - площадь - 35 м².

Примечания:

1. В условиях сложившейся застройки допускается размещение жилого дома по красной линии – линии застройки квартала.

2. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красной линии улицы – не менее 5м, от красной линии проездов не менее 3 м.

3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий (балконов, эркеров, козырьков) – не более 1,5 метров;

4. Минимальные расстояния до границы землевладений до строений, а также между строениями (в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования КБР):

- между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки;
- от границ соседнего участка до: стен блокированного дома - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 15 м;
- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания территории населенных мест № 469080.
- до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, закрытой автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, следует принимать в

соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 4 этажа;

6. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 5,0 м; до конька скатной кровли не более 7,0 м;

7. Коэффициент строительного использования земельного участка - не более 80,0%.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается из расчета – 30 кв.м на 1 автомобиль;

9. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

10. Расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа должны быть не менее 15 м, а высотой 4 этажа – не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В условиях реконструкции указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.

11. Ограждения земельных участков: со стороны улиц ограждения характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Максимально допустимая высота ограждений – не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте.

12. При размещении жилых зданий должны соблюдаться нормы инсоляции, противопожарные нормы.

3. Зона среднеэтажной жилой застройки высотой не выше 8 этажей (Ж-3)

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 6 октября 2017 г. N 547.

Зона среднеэтажной жилой застройки высотой не выше 8 этажей создана для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности (4 – 8 этажей), зон комфортного многоквартирного жилья; развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур; развития объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Пределная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Пределная этажность зданий, сооружений, строений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
1	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	8	70,0	Ж-3
2	2.1.1	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки высотой до 4 этажей	4	80,0	Ж-2
3	2.7.1	Объекты гаражного назначения	2	95,0	Г
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
8	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3	60,0	ОД
9	3.8	Общественное управление	3	80,0	ОД
10	3.6	Культурное развитие	3	85,0	ОД
11	5.1	Спорт	3	60,0	Р-2
12	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	2	95,0	ОД
13	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0	И
14	3.3	Бытовое обслуживание	2	80,0	ОД
15	3.7	Религиозное использование	2	95,0	ОД
16	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	2	95,0	ОД
17	4.6	Общественное питание	2	80,0	ОД
18	4.3	Рынки	1	60,0	ОД
19	4.4	Магазины	3	60,0	ОД
20	4.5	Банковская и страховая деятельность	2	60,0	ОД
21	4.7	Гостиничное обслуживание	8	85,0	ОД
22	12.0	Общее пользование территории			ОД
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
23	6.8	Связь	1	70,0	И
24	4.9.1	Объекты придорожного сервиса	3	95,0	ОД

1. Для среднеэтажной жилой застройки:

Минимальный размер участка – 50х20 м. - площадь – 1000,0 м²;

Максимальный размер участка – 50х200 м. - площадь – 10000,0 м².

2. Для зоны малоэтажной многоквартирной жилой застройки высотой до 4 этажей:

Минимальный размер участка – 20х35 м. - площадь - 700 м²;

Максимальный размер участка – 50х200 м. - площадь - 10 000 м².

3. Для объектов гаражного назначения:

Минимальный размер участка – 6х4 м. - площадь - 24 м²;

Максимальный размер участка – 7х5 м. - площадь - 35 м².

Примечания:

1. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 8 этажей с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил.

2. Максимальная высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 27 м; до конька скатной кровли – не более 30 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

3. Максимальный процент застройки земельного участка 70 %.

4. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается из расчета – 30 кв.м на 1 автомобиль.

5. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красной линии улицы – не менее 5м, от красной линии проездов не менее 3 м.

6. Максимальные выступы за красную линию частей зданий (балконов, эркеров, козырьков) – не более 1,5 метров.

7. Минимальные расстояния до границы землевладений до строений, а также между строениями (в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования КБР):

- между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки;
- от границ соседнего участка до: стен блокированного дома - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 15 м;
- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания территории населенных мест № 469080.
- до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, закрытой автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, следует принимать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

8. Разрешенные предприятия обслуживания, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

9. Расстояние от площадок с контейнерами для отходов до границ участков жилых домов – не менее 50 м, но не более 100 м.

10. Минимальная доля озелененной территории земельных участков многоквартирных жилых домов – 23 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

11. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30% их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

12. Расстояние от проектируемой линии жилой застройки до ближнего края лесопаркового массива в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» – не менее 50 м.

4. Зона многоэтажной жилой застройки высотой 9 этажей (Ж-4)

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 6 октября 2017 г. N 547.

Зона многоэтажной жилой застройки высотой 9 этажей создана для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки многоэтажной жилой застройки, зон комфортного многоквартирного жилья; развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур; развития объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Пределная этажность зданий, сооружений, строений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
1	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9	80,0	Ж-4
2	2.7.1	Объекты гаражного назначения	2	95,0	Г
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
3	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3	60,0	ОД
4	3.8	Общественное управление	3	80,0	ОД
5	3.6	Культурное развитие	3	85,0	ОД
6	5.1	Спорт	3	60,0	Р-2
7	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	2	95,0	ОД
8	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0	И
9	3.3	Бытовое обслуживание	2	80,0	ОД
10	3.7	Религиозное использование	2	95,0	ОД
11	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	2	95,0	ОД
12	4.6	Общественное питание	2	80,0	ОД
13	4.3	Рынки	1	60,0	ОД
14	4.4	Магазины	3	60,0	ОД
15	4.5	Банковская и страховая деятельность	2	60,0	ОД
16	4.7	Гостиничное обслуживание	8	85,0	ОД
17	12.0	Общее пользование территории			
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
18	6.8	Связь	1	70,0	И
19	4.9.1	Объекты придорожного сервиса	3	95,0	ОД

1. Для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка):

Минимальный размер участка – 40х20 м. - площадь - 800 м²;

Максимальный размер участка – 50х40 м. - площадь - 2000 м².

2. Для объектов гаражного назначения:

Минимальный размер участка – 6х4 м. - площадь - 24 м²;

Максимальный размер участка – 7х5 м. - площадь - 35 м².

Примечания:

1. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 9 этажей с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил.

2. Максимальная высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 27 м; до конька скатной кровли – не более 30 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

3. Максимальный процент застройки земельного участка 80 %.

4. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается из расчета – 30 кв.м на 1 автомобиль.

5. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красной линии улицы – не менее 5м, от красной линии проездов не менее 3 м.

6. Максимальные выступы за красную линию частей зданий (балконов, эркеров, козырьков) – не более 1,5 метров.

7. Минимальные расстояния до границы землевладений до строений, а также между строениями (в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования КБР):

- между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки;
- от границ соседнего участка до: стен блокированного дома - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 15 м;
- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания территории населенных мест № 469080.
- до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, закрытой автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, следует принимать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

8. Разрешенные предприятия обслуживания, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

9. Расстояние от площадок с контейнерами для отходов до границ участков жилых домов – не менее 50 м, но не более 100 м.

10. Минимальная доля озелененной территории земельных участков многоквартирных жилых домов – 23 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

11. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30% их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

12. Расстояние от проектируемой линии жилой застройки до ближнего края лесопаркового массива в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» – не менее 50 м.

Статья 51. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой и предпринимательской деятельности.

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 6 октября 2017 г. N 547.

Зоны предназначены для размещения объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических требований населения.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Пределная этажность зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
1	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3	60,0	ОД
2	3.8	Общественное управление	3	80,0	ОД
3	3.6	Культурное развитие	3	85,0	ОД
4	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	2	95,0	ОД
5	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	2	95,0	ОД
6	3.7	Религиозное использование	2	95,0	ОД
7	3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	5	60,0	ОД
8	4.0	Предпринимательство	2	80,0	ОД
9	4.3	Рынки	1	60,0	ОД
10	4.4	Магазины	1	60,0	ОД
11	4.5	Банковская и страховая деятельность	1	60,0	ОД
12	4.6	Общественное питание	2	80,0	ОД
13	4.7	Гостиничное обслуживание	8	85,0	ОД
14	3.3	Бытовое обслуживание	2	80,0	ОД
15	3.9	Обеспечение научной деятельности	3	80,0	ОД
16	4.9.1	Объекты придорожного сервиса	3	95,0	ОД
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
17	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0	И
18	5.1	Спорт	2	60,0	Р-2
19	12.0	Общее пользование территории			
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
20	6.8	Связь	1	70,0	И

Для зоны общественно-деловой и предпринимательской деятельности:

Минимальный размер участка – 3x5 м, площадь - 15 м².

Максимальный размер участка – 100x150 м, площадь - 15000 м².

Примечания:

1. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красной линии улицы – не менее 5м, от красной линии проездов не менее 3 м.

2. Максимальные выступы за красную линию частей зданий (балконов, эркеров, козырьков) – не более 1,5 метров.

3. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 5 этажей с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил.

4. Максимальная высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 20 м; до конька скатной кровли – не более 25 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

5. Максимальная высота, для всех вспомогательных строений, от уровня земли до верха плоской кровли не более - 4 м; от уровня земли до конька скатной кровли - не более 7 м.

6. Максимальный процент застройки территории земельного участка – не более 60%.

7. Минимальное количество машино-мест для хранения общественного автотранспорта на территории земельных участков устанавливается из расчета – 30 кв.м на 1 автомобиль.

8. Минимальная доля озелененной территории земельных участков:

- участки дошкольных организаций и общеобразовательных школ – не менее 50%;
- участки лечебных учреждений – не менее 60%;
- участки культурно-просветительных учреждений – не менее 20%;
- участки учреждений среднего и высшего профессионального образования – не менее 30%.

Статья 52. Градостроительный регламент производственной зоны (П) предприятий III - V класса вредности.

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 6 октября 2017 г. N 547.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз III - V класса вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 300 до 50 метров, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Пределная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
1	6.4	Пищевая промышленность	2	60,0	П
2	6.6	Строительная промышленность	2	60,0	П
3	6.9	Склады	2	60,0	П

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
4	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0	И
5	4.3	Рынки	1	60,0	ОД
6	4.4	Магазины	1	60,0	ОД
7	6.8	Связь	1	70,0	И
8	4.5	Банковская и страховая деятельность	1	60,0	ОД
9	4.6	Общественное питание	1	80,0	ОД
10	3.3	Бытовое обслуживание	2	80,0	ОД
11	4.9.1	Объекты придорожного сервиса	1	95,0	ОД
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
12	12.0	Общее пользование территории			

Для производственной зоны:

Минимальный размер участка – 10х10 м. - площадь - 100 м²;

Максимальный размер участка – 100х200 м. - площадь - 20000 м².

Примечания:

1. Минимальный отступ от красной линии - 3 м.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

Минимальные отступы от границ соседнего участка до:

- основного строения - 1 м;
- хозяйственных и прочих строений - 1 м;
- открытой стоянки - 1 м;
- отдельно стоящего гаража - 1 м.

Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- для всех основных строений количество надземных этажей - 3 (с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания).
- высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 20 м;
- до конька скатной кровли - не более 23,0 м.

4. Для всех вспомогательных строений количество этажей – 1. Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка 60 %.

Статья 53. Градостроительный регламент зоны транспорта (Т).

Автомобильный транспорт.

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 6 октября 2017 г. N 547.

Зоны предназначены для размещения объектов автомобильного транспорта, а также установления санитарно-защитных и охранных зон таких объектов в соответствии с действующим законодательством и требованиями технических регламентов, для формирования и развития территории полосы отвода и придорожной полосы внешнего автомобильного транспорта (магистральные дороги) и магистральных улиц.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
1	7.2	Автомобильный транспорт	3	60,0	Т
2	4.9.1	Объекты придорожного сервиса	1	95,0	ОД
3	4.9	Обслуживание автотранспорта	2	60,0	Т-1
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
3	4.3	Рынки	1	60,0	ОД
4	4.4	Магазины	1	60,0	ОД
5	4.6	Общественное питание	1	80,0	ОД
6	6.8	Связь	1	70,0	И
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
7	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0	И

Для зоны транспорта:

Минимальный размер участка – 5х5 м. - площадь – 25,0 м²;

Максимальный размер участка – 100х200 м. - площадь - 20 000 м².

Примечания:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м.

Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- для всех основных строений количество надземных этажей - 3 (с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания);
- высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 13 м; до конька скатной кровли - не более 17 м.
- для всех вспомогательных строений количество этажей – 1. Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60%.

Статья 54. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ)

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 6 октября 2017 г. N 547.

1) СХ-1 – Ведение сельского хозяйства.

Зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

В составе зон могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями (садами), а также земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
1	1.0	Сельскохозяйственное использование	-	-	СХ-1
2	1.1	Растениеводство	-	-	СХ-1
3	1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	-	-	СХ-1
4	1.3	Овощеводство	-	-	СХ-1
5	1.5	Садоводство	-	-	СХ-1
6	1.8	Животноводство	1	50,0	СХ-1
7	1.13	Рыбоводство	1	10,0	СХ-1
8	1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	2	20,0	СХ-3
9	1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	-	-	СХ-1
10	1.8	Скотоводство	1	50,0	СХ-1
11	1.10	Птицеводство	1	30,0	СХ-1
12	1.12	Пчеловодство	1	10,0	СХ-1
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
13	4.3	Рынки	1	60,0	ОД
14	4.4	Магазины	1	60,0	ОД
15	4.6	Общественное питание	1	60,0	ОД
16	6.8	Связь	1	70,0	И
17	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	2	60,0	ОД
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
18	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0	И
19	4.1	Деловое управление	2	20,0	ОД

Для ведения сельского хозяйства:

Минимальный размер участка – 15х20 м. - площадь - 300 м²;

Максимальный размер участка – 60х500 м. - площадь - 3 000 м².

Примечания:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м.

Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- для всех основных строений количество надземных этажей - 3 (с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания);
- высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 13 м; до конька скатной кровли - не более 17 м;
- для всех вспомогательных строений количество этажей – 1. Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 20%.

2) СХ-2 - Зона огородничества

Зона огородничества включает осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
1	13.1	Ведение огородничества	1	10,0	СХ-2
2	13.2	Ведение садоводства	2	60,0	СХ-2
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
3	4.9.1	Объекты придорожного сервиса	1	70,0	ОД
4	4.6	Общественное питание	1	60,0	ОД
5	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	2	60,0	ОД
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
6	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0	И
7	6.8	Связь	1	70,0	И
8	12.0	Общее пользование территории			

Для зоны огородничества:

Минимальный размер участка – 20х10 м. - площадь - 200 м²;
 Максимальный размер участка – 50х40 м. - площадь - 2000 м².

Примечания:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:
2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%.
3. Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов - 3 м.
4. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов - 5 м.
5. Минимальное расстояние от стволов высокорослых деревьев - 4 м.
6. Минимальное расстояние от стволов среднерослых деревьев - 2 м.
7. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:
 Для всех основных строений количество надземных этажей - 3 (с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания). Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 13 м; до конька скатной кровли - не более 17 м.
 Для всех вспомогательных строений количество этажей – 1. Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.
8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%.

Статья 55. Градостроительный регламент зоны специального назначения (СН)

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 6 октября 2017 г. N 547.

В состав зоны входят 2 вида подзон:

1. **Зона ритуальной деятельности (СН-1)** - размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
1	12.1	Ритуальная деятельность	1	3,0	СН-1
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
2	3.7	Религиозное использование	2	60,0	ОД
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов					

капитального строительства					
3	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0	И
4	6.8	Связь	1	70,0	И

Для кладбища:

Минимальный размер участка - 20x50 м, площадь - 1000 м².

Максимальный размер участка - 100x300 м, площадь - 30 000 м².

Примечания:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м.
2. Для существующих кладбищ расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:
Для всех основных и вспомогательных строений количество надземных этажей - 1.
4. Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.
5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 3%.
6. Радиус запрета жилищного строительства от действующего кладбища – 100 метров.

Статья 56. Градостроительный регламент зоны отдыха (рекреации) (Р).

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 6 октября 2017 г. N 547.

Зоны рекреационного назначения выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования, а также для отдыха населения, туризма, спорта.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
1	5.0	Отдых (рекреация)	4	60,0	Р-2
2	5.1	Спорт	2	50,0	Р-1
3	5.2	Природно-познавательный туризм	4	60,0	Р-2
4	5.2.1	Туристическое обслуживание	4	60,0	Р-2
5	5.3	Охота и рыбалка	2	60,0	Р-2
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
6	4.9.1	Объекты придорожного сервиса	1	95,0	ОД
7	4.6	Общественное питание	1	60,0	ОД

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
8	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	2	60,0	ОД
9	4.7	Гостиничное обслуживание	8	60,0	ОД
10	4.6	Общественное питание	1	60,0	ОД
11	4.0	Предпринимательство	2	60,0	ОД
12	4.3	Рынки	1	60,0	ОД
13	4.4	Магазины	1	60,0	ОД
14	4.5	Банковская и страховая деятельность	1	60,0	ОД
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
15	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0	И
16	6.8	Связь	1	70,0	И
17	12.0	Общее пользование территории			

Для зоны отдыха (рекреации):

Минимальный размер участка – 3х5 м. - площадь - 15 м²;

Максимальный размер участка – 200х200 м. - площадь - 40000 м².

Примечания:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

2. Минимальный отступ от красной линии - 5 м;

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

для всех основных строений количество надземных этажей - 4 (с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания). Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 16 м; до конька скатной кровли - не более 20 м.

4. Для всех вспомогательных строений количество этажей – 1. Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%.

Статья 57. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры(И)

Зона предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
1	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0	И
2	6.8	Связь	1	70,0	И
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
3	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	3	67,0	Ж-1
4	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	3	67,0	Ж-1
5	13.1	Ведение огородничества			СХ-2
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
6	12.0	Общее пользование территории			

Для зоны инженерной инфраструктуры:

Минимальный размер участка – 5х10 м. - площадь - 50 м²;

Максимальный размер участка – 100х220 м. - площадь - 22 000 м².

Примечания:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м.

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3. Для всех основных строений количество надземных этажей - 2 (с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания). Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 10 м; до конька скатной кровли - не более 13 м.

4. Для всех вспомогательных строений количество этажей – 1. Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 30%.

6. Радиус запрета жилищного строительства от действующих очистных сооружений – 500 метров.

Статья 58. Градостроительный регламент зоны водных объектов (В).

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 6 октября 2017 г. N 547.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
1	11.1	Общее пользование водными объектами	1	60,0	В
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
3	5.2.1	Туристическое обслуживание	3	10,0	
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
4	12.0	Общее пользование территории			

Зоны с особыми условиями использования территории

Зоны устанавливаются для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

1) Водоохранные зоны.

Водоохранные зоны выделяются в целях: предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод; предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов; сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

На территории водоохраных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Основные виды разрешённого использования:

- благоустройство территории с отводом дождевых стоков на очистные сооружения ливневой канализации;
- создание оросительно-осушительных систем со строительством прудов-отстойников в местах выпуска избыточных вод в водные объекты;
- проведение лесомелиорации со строительством прудов-отстойников в местах выпуска вод в водные объекты;
- проведение рубок промежуточного пользования.

Виды запрещенного использования:

- проведение авиационно-химических работ, применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
- складирование грузов в пределах водоохраных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохраных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
- установка сезонных и стационарных палаточных городков;

Условно разрешенные виды использования:

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

2) Прибрежная защитная зона.

Ширина прибрежной защитной полосы определяется Водным кодексом Российской Федерации и устанавливается для каждого водного объекта в зависимости от

уклона берега и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градусов.

Основные виды разрешённого использования:

- размещение объектов водоснабжения, водозаборных и гидротехнических сооружений с отводом сточных вод на очистные сооружения;
- озеленение;
- проведение берегоукрепительных работ;
- благоустройство с отводом дождевых стоков;
- очистные сооружения дождевой канализации;

Условно разрешенные виды использования:

- строительство набережной;
- размещение объектов отдыха (рекреации), рыбоводства;
- проведение санитарных рубок;
- использование под сенокосы.

3) Зона санитарной охраны источников водоснабжения.

Зона санитарной охраны (далее зона) источника водоснабжения в месте забора воды должна состоять из трех поясов: первого - строгого режима, второго и третьего - режимов ограничения. Зона водопроводных сооружений должна состоять из первого пояса и санитарно-защитной полосы (далее полоса) полосы (при расположении водопроводных сооружений за пределами второго пояса зоны источника водоснабжения).

Проект зон санитарной охраны водопровода должен разрабатываться с использованием данных санитарно-топографического обследования территорий, намеченных к включению в зоны и полосы, а также соответствующих гидрологических, гидрогеологических, инженерно-геологических и топографических материалов.

Проектом зон санитарной охраны водопровода должны быть определены: границы поясов зоны источника водоснабжения, зоны и полосы водопроводных сооружений и полосы водоводов, перечень инженерных мероприятий по организации зон (объекты строительства, снос строений, благоустройство и т.п.) и описание санитарного режима в зонах и полосах.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Использование территории поясов зоны санитарной охраны поверхностных и подземных источников водоснабжения регламентируется действующими санитарными правилами и нормативными документами.

Зоны санитарной охраны организуются на всех источниках водоснабжения вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Территория первого пояса зоны поверхностного источника водоснабжения должна быть спланирована, огорожена и озеленена.

Второй пояс (пояс ограничений) включает территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения источников водоснабжения.

Статья 59. Градостроительный регламент зоны особо охраняемых территорий (ОО).

В состав зоны входят 2 подзоны:

1. Зона объектов культурного наследия;

2. Зона охраны природных территорий (нарзанные источники).

1) Зона объектов культурного наследия (ОО-1).

Зона предназначена для сохранения и изучения объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм

На территории сельского поселения Эльбрус находятся объекты культурного наследия регионального значения. В таблице указаны все памятники, находящиеся на территории сельского поселения.

Места расположения объектов культурного наследия выделены на карте градостроительного зонирования.

Таблица 7.1.

Объекты культурного наследия

№ п/п	Наименование объекта	Статус	Местоположение
1	2	3	4
1.	Памятник погибшим воинам	Регионального значения	Сельское поселение Эльбрус с. Терскол
2	Памятник погибшим воинам	Регионального значения	Сельское поселение Эльбрус с. Эльбрус

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с Законом Кабардино-Балкарской Республики от 10.04.2003 N 39-РЗ (ред. от 16.06.2015) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Кабардино-Балкарской Республики", как предупредительная мера по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, настоящими Правилами до разработки проекта зон охраны таких объектов, устанавливаются временные границы зон охраны объектов культурного наследия.

Во временных границах зон охраны устанавливается особый режим охраны, содержания и использования земель историко-культурного назначения, предусмотренный для охранных зон, регулирующий строительство и ограничивающий хозяйственную и иную деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды выявленных объектов культурного наследия – достопримечательного места.

Требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам содержатся в Положении о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008г. № 315.

2) Зона охраны природных территорий (нарзанные источники) (ОО-2).

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты для земель особо охраняемых природных территорий не устанавливаются.

Статья 60. Градостроительный регламент зоны обеспечения обороны и безопасности.

Зона обеспечения обороны и безопасности выделяется с целью размещения объектов деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
1	8.0	Обеспечение обороны и безопасности	6	-	ОБ
2	8.2	Охрана Государственной границы Российской Федерации	5	-	ОБ
3	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	2	-	ОБ

Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются.

Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются.

Статья 61. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия и их последствий

Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций:

1) техногенного характера:

- деревообработка – очаговые пожары;
- очистные сооружения – сброс неочищенных стоков;
- автомобильные дороги – разливы нефтепродуктов и химически опасных веществ, пожары, аварии на транспорте;
- ГРС, ГРП, АЗС – взрывоопасные объекты, разлив нефтепродуктов;
- электроподстанция – взрывы трансформаторов, пожары, нарушение электроснабжения;
- котельные – взрывопожароопасные объекты, нарушение теплоснабжения.

2) природного характера:

- паводковые подтопления в поймах рек, ручьев, озер и водохранилищ;
- сход селей, сход снежных лавин;
- повышенный уровень грунтовых вод;
- ураганы, смерчи, град.

ГЛАВА IX. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 62. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки сельского поселения Эльбрус.

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Кабардино-Балкарской Республики.

Статья 63. Вступление в силу Правил землепользования и застройки сельского поселения Эльбрус.

1. Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в Государственный кадастр недвижимости.

ЧАСТЬ ТРЕТЬЯ:

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ГЛАВА X. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

Статья 64. Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения Эльбрус с указанием зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия и зон действия ограничений по санитарно-гигиеническим условиям

Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения является основным графическим материалом Правил, в котором устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки территории сельского поселения.

Чертеж включает в себя:

- границы сельского поселения;
- существующие и планируемые границы населенных пунктов;
- территориальные зоны сельского поселения;
- санитарно-защитные зоны;
- водоохранные зоны;
- особо охраняемые природные территории;
- объекты культурного наследия;
- виды и состав территориальных зон.

Площадь сельского поселения Эльбрус составляет 186,0 км². В состав поселения входит 5 населенных пунктов:

- село Эльбрус,
- село Терскол,
- село Байдаево,
- село Тегенекли,
- село Нейтрино.