

**Муниципальное образование «Калтайское сельское поселение»**

**Совет муниципального образования «Калтайское сельское поселение»**

**РЕШЕНИЕ № 21**

с.Калтай

25 декабря 2012 года

3-е собрание III-го созыва

Об утверждении Правил землепользования  
и застройки д.Кандинка

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, учитывая заключение публичных слушаний и поправки Архитектуры Томского района,

**Совет Калтайского сельского поселения РЕШИЛ:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки д.Кандинка согласно приложению.
2. Настоящее решение опубликовать в информационном бюллетене Калтайского сельского поселения и на официальном сайте муниципального образования «Калтайское сельское поселение» ([www.kaltai.tomskinvest.ru](http://www.kaltai.tomskinvest.ru)).
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его подписания.

Председатель Совета  
Калтайского сельского поселения

Р.Г. Титов

**Муниципальное образование «Калтайское сельское поселение»**

**Правила землепользования и застройки  
д.Кандинка, Калтайского сельского поселения,  
Томского района, Томской области.**

**с.Калтай. 2012 г.**

## Введение

Проект «Правил землепользования и застройки д. Кандинка, Калтайского сельского поселения. Томского района, Томской области», выполнен в соответствии с техническим заданием на разработку документа градостроительного зонирования – Правил землепользования и застройки д.Кандинка, Калтайского сельского поселения.

В проекте выполнены задачи:

- разработка порядка применения правил и внесения изменений в них;
- разработка карты градостроительного зонирования с установлением границ территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия;
- разработка градостроительных регламентов.

## Глава 1. Общие положения

### Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах

Понятия, используемые в настоящих правилах землепользования и застройки, применяются в следующем значении:

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

**Блокированный жилой дом** – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок.

**Виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу наименования этих видов в статье настоящих правил землепользования и застройки при соблюдении **норм**, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

**Водоохранная зона** – территория, которая примыкает к береговой линии рек, ручьев, каналов, озёр, водохранилищ, и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного 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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а так же ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый как основание для 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, подготовки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**Дополнительные градостроительные регламенты** – дополнительные (по отношению к видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства) требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с учетом охраны памятников истории, культуры, археологического слоя и по экологическим требованиям.

**Жилой дом малой этажности** – здания высотой до 3 этажей;

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

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

**Здание** – строительная система, состоящая из несущих и ограждающих конструкций, образующих наземный замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различного вида производственных процессов.

**Зеленые насаждения** - любая естественная или искусственно созданная древесно-кустарниковая и травянистая растительность, произрастающая на территории поселка, кроме растительности лесов.

**Землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**Землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**Земли населенных пунктов** – земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

**Зонирование с установлением градостроительных регламентов** – деятельность органов местного самоуправления по разработке и реализации нормативного правового акта зонирования – правил землепользования и застройки посредством разделения территории поселка на зоны с определением для каждой из них границ и градостроительных регламентов.

**Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, водоохраные 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.

**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 территорий и архитектурно-строительного проектирования.

**Капитальный ремонт** – замена и восстановление отдельных частей или целых конструкций и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом.

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

**Крупногабаритный мусор (КГМ)** - отходы потребления и хозяйственной деятельности (бытовая техника, мебель и др.), загрузка которых в стандартный контейнер невозможна из-за их габаритов.

**Линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений.

**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.

**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.

**Обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

**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.

**Одноквартирный жилой дом** – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приусадебный участок.

**Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – санкционированное (в порядке, установленном настоящими Правилами) для конкретного земельного участка отступление от градостроительного регламента, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурации, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки.

**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.

**Приусадебный участок** – земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

**Подрядчик** – физические или юридические лица, осуществляющие по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений и их частей.

**Проектная документация** – документация, содержащие материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические 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.

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

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативно правовым актом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Томской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков; установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний, или судом.

**Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не установлен градостроительный регламент.

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

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

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества.

**Собственники земельных участков** – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков.

**Строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

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

**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 настоящих Правилах определены границы и установлены регламенты.

**Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, дороги, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары), ограничиваемые красными линиями от других территорий, не подлежащие приватизации.

**Технические регламенты по организации территории, размещению, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений** – экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества, охраны окружающей среды, установленные федеральным законом, указом

Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, которые являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений.

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

**Частный сервитут** – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, установленное решением суда или соглашением (договором) между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости и лицом, требующим установления сервитута.

## **Статья 2. Назначение и цели разработки правил землепользования и застройки**

1. Настоящие правила землепользования и застройки (далее – Правила) разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации (Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации), законодательством Томской области, нормативными правовыми документами Томского района в области градостроительства и землепользования, а также на основании постановления главы Калтайского сельского поселения.

Настоящие Правила вводят в д.Кандинка Калтайского сельского поселения систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах черты населенного пункта на территориальные зоны, с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон с целью:

- 1) реализации планов и программ развития территории поселения, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
  - 2) создания условий для устойчивого развития территории населенного пункта, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
  - 3) создания условий для планировки территории д. Кандинка;
  - 4) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
  - 5) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
  - 6) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участие в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки поселка посредством проведения публичных слушаний;
  - 7) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.
2. Правила землепользования и застройки предназначены для:
- 1) защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
  - 2) обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
  - 3) подготовки документации для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;
  - 4) контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.
3. Настоящие правила регламентируют деятельность по:
- проведению градостроительного зонирования территории населенного пункта и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным

- параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории населенного пункта на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них, а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
  - предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
  - подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
  - предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
  - контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
  - обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по вопросам посредством публичных слушаний;
  - внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.
4. Настоящие Правила применяются на ряду с:
- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
  - иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории д.Кандинка Калтайского сельского поселения.

### **Статья 3. Состав правил землепользования и застройки и основные требования, предъявляемые к их содержанию**

Настоящие правила землепользования и застройки включают в себя:

- Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.
- Часть II Карты (схемы) градостроительного зонирования.
- Часть III Градостроительные регламенты.

Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений, включает в себя положения:

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



7)

## Часть II      Карты (схемы) градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон.

Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

## Часть III     Градостроительные регламенты.

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

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

### **Статья 4. Градостроительное зонирование территории населенных пунктов, виды и состав территориальных зон**

1. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации все земли д.Кандинка относятся к категории земель населенных пунктов.

2. Правовой режим земель населенных пунктов определяется исходя из принадлежности к категориям земель и разрешенного использования в соответствии с градостроительным зонированием территорий населенных пунктов.

Зонирование территории осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства и специальных федеральных законов.

3. В соответствии с градостроительным зонированием территорий населенных пунктов устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- жилые;
- общественно-жилые;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- зоны рекреационного назначения;
- прочие зоны.

4. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) иным границам.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования

земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

## **Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Решения по землепользованию и застройке на территории д.Кандинка принимаются в соответствии со схемой территориального планирования Томского района, схемой территориального планирования Калтайского сельского поселения, генерального плана Калтайского сельского поселения, генерального плана д.Кандинка, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

2. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используются в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

3. 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.

4. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;
- занятые линейными объектами - линиями электропередачи, линиями связи (в том числе линейно-кабельными сооружениями), трубопроводами, автомобильными дорогами, железнодорожными линиями и другими подобными сооружениями, использование которых определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, занятых водными объектами, земель запаса, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

6. Градостроительные регламенты устанавливаются для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков.

7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть следующими:

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

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.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 19 настоящих Правил.

8. Градостроительные регламенты по параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

- размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (переулков) и предельной глубины участков;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков, определяемое как отношение суммарной площади всех построек – существующих и которые могут быть построены дополнительно к площади земельных участков;
- предельную (максимальную и (или) минимальную) этажность (высоту) зданий, строений, сооружений;
- иные показатели, в том числе архитектурно-строительные, санитарно-гигиенические, экологические требования и ограничения к застройке.

Размеры, параметры и их сочетания устанавливаются к каждой территориальной зоне индивидуально.

В пределах территориальных зон, выделяемых по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного использования недвижимости, с одинаковыми или различными списками видов разрешенного использования. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

9. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры населенного пункта), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке главы 10 настоящих Правил.

10. Ограничения видов и параметров использования земельных участков в целях обеспечения особых условий использования и режима хозяйственной деятельности могут устанавливаться в следующих зонах:

- охранные зоны;
- санитарно-защитные зоны.

11. 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.

12. Реконструкция, расширение и перевооружение указанных в пункте 11 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом. 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.

## **Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.**

### **Глава 2. Регулирование землепользования и застройки д.Кандинка органами местного самоуправления**

#### **Статья 6. Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку в части применения Правил**

1. В соответствии с законодательными и иными нормативными правовыми актами, действующими на территории д.Кандинка, Калтайского сельского поселения, к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части применения и соблюдения настоящих Правил относятся:

1.1 от администрации Томского района:

- органы архитектуры и градостроительства;
- органы экономики, прогнозирования и финансов;
- органы, в функции которых входит управление имуществом и земельными ресурсами;
- органы в области ведения правовой работы.

1.2 от администрации Калтайского сельского поселения:

- глава администрации сельского поселения;
- администратор д.Кандинка администрации сельского поселения.

1.3 иные органы, уполномоченные регулировать вопросы землепользования и застройки.

Администрация Томского района осуществляет полномочия поселения по градостроительной деятельности на территории Калтайского сельского поселения только при наличии Соглашения «О передаче органами местного самоуправления сельского поселения осуществления части своих полномочий по вопросам местного значения органам местного самоуправления муниципального района» (далее – Соглашение).

В случае когда, Калтайское сельское поселение не передает свои полномочия в области регулирования землепользования и застройки Томскому району, оно осуществляет данные полномочия своими силами.

2. Наряду с вышеуказанными органами для обеспечения подготовки и реализации настоящих Правил формируется Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее Комиссия), которая является постоянно действующим совещательным органом при главе администрации Калтайского сельского поселения, главе Томского района (при наличии Соглашения).

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации Калтайского сельского поселения, главы Томского района (при наличии Соглашения) и осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным, Градостроительным, Жилищным кодексами РФ, действующим законодательством Томской области, Уставом Калтайского сельского поселения, настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемые главой Калтайского сельского поселения.

Комиссия:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 19 настоящих Правил;

- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 19 настоящих Правил;

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенном главой 10 настоящих Правил;

- подготавливает главе Калтайского сельского поселения заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонении от Правил, предложения по досудебному

урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации Калтайского сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно положениям главы 11 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

В состав Комиссии включаются представители:

- представительного органа Калтайского сельского поселения;  
- исполнительных органов администрации Калтайского сельского поселения, или администрации Томского района (при наличии Соглашения), осуществляющие функции:

а) в сфере архитектуры и градостроительства;

б) в области имущественных и земельных отношений;

В состав Комиссии по согласованию могут включаться представители:

- органов Томского района в сфере архитектуры и градостроительства и в области имущественных и земельных отношений;

- органов государственной власти Томской области;

- государственных органов контроля и надзора;

- профессиональных и общественных организаций.

Общая численность Комиссии определяется главой администрации сельского поселения.

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

## **Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования землепользования и застройки в части применения Правил**

Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части применения Правил, указанные в пункте 1 статьи 6, в своей деятельности тесно сотрудничают между собой и с Комиссией в рамках выполнения своих функций и обязанностей, заложенных в Положениях об этих органах и в соответствии с действующим законодательством.

## **Статья 8. Основные направления регулирования землепользования и застройки**

1. Применение правил землепользования и застройки направлено, прежде всего, на регулирование вопросов землепользования, создание правового механизма перераспределения земельных участков между юридическими и физическими лицами, изменение их правового статуса, видов разрешенного использования, как самих земельных участков, так и объектов капитального строительства, расположенных на них.

В связи с этим к основным направлениям регулирования землепользования и застройки в плане применения настоящих Правил относятся:

- 1) предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности (глава 3 настоящих Правил);
- 2) изъятие земельных участков для муниципальных нужд (глава 4 настоящих Правил);
- 3) прекращение и ограничение прав на земельные участки, установление сервитутов (глава 5 настоящих Правил);
- 4) изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами (глава 6 настоящих Правил);
- 5) градостроительная подготовка земельных участков (глава 7 настоящих Правил).

### **Глава 3. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель.**

#### **Статья 9. Принципы организации процесса предоставления земельных участков.**

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

- 1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов – пункт 1 статьи 10 настоящих Правил;
- 2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – пункт 2 статьи 10 настоящих Правил;
- 3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – пункт 3 статьи 10 настоящих Правил;
- 4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителем конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территорий – пункт 4 статьи 10 настоящих Правил;
- 5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – пункт 5 статьи 10 настоящих Правил.

#### **Статья 10. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям.**

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 31 настоящих Правил, земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством.

Указанные права:

- предоставляются бесплатно – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;
- могут предоставляться бесплатно - по решению главы администрации сельского поселения, главы Томского района (при наличии Соглашения). Данное решение принимается по рекомендации органа архитектуры и градостроительства администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения), (далее орган архитектуры и градостроительства администрации) при утверждении градостроительных планов земельных участков – в случаях, когда площадь сформированных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами,

действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделения отдельных земельных участков для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечения рациональной планировочной организации территории.

2. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

3. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 25, 26 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения). Права на сформированные (в порядке статей 25, 26 настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах – аукционах, конкурсах.

#### **Глава 4. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд**

##### **Статья 11. Условия и порядок изъятия земельных участков для муниципальных нужд**

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях:

- размещения следующих объектов муниципального значения при отсутствии иных вариантов возможного размещения этих объектов:
  - объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
  - автомобильных дорог общего пользования в границах населенного пункта;
  - мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах населенного пункта;
- в связи с иными обстоятельствами в случаях, установленных федеральными законами, применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из состава земель муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Томской области.

Обязательным условием для изъятия земельных участков (и (или) их частей) является необходимость муниципальных нужд по застройке не иначе, как посредством прекращения прав на данные земельные участки.

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

3. Порядок выкупа земельного участка для муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

4. Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения указанного уведомления осуществляется только с согласия собственника, землепользователя, землевладельца или арендатора земельного участка.

##### **Статья 12. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд**

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



Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Томской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

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

- документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
- проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством и настоящими Правилами.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, документации по планировке не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Томской области, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов, в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;
- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

4. Принимаемый по основаниям, определенным законодательством, акт о резервировании должен содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
- перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагается на их правообладателей;
- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

## **Статья 13. Порядок определения компенсации собственникам, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, изымаемых для муниципальных нужд**

1. Собственникам, землепользователям и землевладельцам земельных участков возмещается:

- рыночная стоимость и находящегося на нем недвижимого имущества, в том числе стоимость многолетних насаждений, объектов незавершенного строительства;
- убытки в полном объеме.

2. Собственнику жилых домов предоставляется компенсация, включающая в себя рыночную стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику помещения, его изъятием, включая затраты, которые он несет в связи с изменением места проживания, оформление прав собственности на другое помещение, досрочное прекращение обязательств перед третьими лицами.

По соглашению с собственником помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Стоимость самовольно возведенных объектов возмещению не подлежит.

После уведомления о предстоящем изъятии земельных участков расходы, понесенные собственниками, землепользователями и землевладельцами земельных участков на осуществление застройки земельных участков и иных мероприятий, повлекших увеличение стоимости земельного участка и других объектов недвижимости, возмещению не подлежат.

3. Возмещение убытков арендаторам земельных участков, причиненных изъятием земельных участков, в том числе возмещение стоимости подлежащих сносу объектов недвижимости, осуществляется на условиях, установленных этой статьей, если договором аренды земельного участка не были предусмотрены иные условия возмещения убытков.

В случаях, если земельный участок предоставлялся временно, до начала плановой застройки, с условием сноса всех строений за счет средств арендатора, возмещение убытков ему не производится.

## **Глава 5. Прекращение и ограничение прав на земельные участки, установление сервитутов**

### **Статья 14. Основания прекращения прав на земельные участки**

1. Права на земельные участки прекращаются по основаниям, установленным гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

Могут быть прекращены следующие права:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования земельным участком (сервитут).

2. Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

При отказе на право собственности на земельный участок этот земельный участок приобретает правовой режим бесхозной недвижимой вещи, порядок прекращения прав на которую устанавливается гражданским законодательством.

Отказ лица от осуществления принадлежащего ему права на земельный участок (подача заявления об отказе), не влечет за собой прекращения соответствующего права.

3. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок.

При отказе лица от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком, распоряжение данным земельным участком осуществляется органом местного самоуправления в соответствии с предоставленными ему полномочиями.

4. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно при:

- 1) использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;
- 2) использовании земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
- 3) не устранении совершенных умышлено земельных правонарушений, указанных в части 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации.
- 4) не использовании, в случаях предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, либо жилищного или иного строительства в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. Исключение составляет время, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
- 5) изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 6) реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 51 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Решение о прекращении прав на земельный участок, в случаях предусмотренных в части 4 настоящей статьи, принимается судом.

6. Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Кроме того, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случаях, предусмотренных в части 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон:

- 1) по истечению срока, на который земельный участок был предоставлен;
- 2) по основаниям, указанным в частях 1 и 2 статьи 45 Земельного кодекса.

8. Право на служебный надел прекращается в силу прекращения работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен, за исключением случаев указанных в частях 3 и 4 статьи 47 Земельного кодекса Российской Федерации.

9. Прекращение права на служебный надел оформляется решением организации, предоставившей такой служебный надел в пользование.

Работник, прекративший трудовые отношения с организацией, предоставившей служебный надел в пользование, имеет право использовать этот надел после прекращения трудовых отношений в течение срока, необходимого для окончания сельскохозяйственных работ.

## **Статья 15. Ограничение прав на земельные участки**

1. Основания и виды ограничений прав на землю установлены Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю (земельные участки):

- 1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

- 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
  - 3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;
  - 4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.
3. Ограничения прав на землю:
- устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органа местного самоуправления или решением суда;
  - устанавливаются бессрочно или на определенный срок;
  - сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу;
  - подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». С момента регистрации ограничения права на земельный участок, ограничение прав по его использованию является неотъемлемым элементом правового режима земельного участка и не может отчуждаться отдельно от него;
  - могут быть обжалованы лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.
4. Могут быть ограничены права использования земельных участков, предоставленных:
- на праве собственности;
  - на праве постоянного (бессрочного) пользования;
  - на праве пожизненного наследуемого владения.

5. Необходимость введения ограничений прав на землю, если в соответствии с действующим федеральным законодательством это может быть отнесено к компетенции органа местного самоуправления, определяется органом местного самоуправления самостоятельно.

## **Статья 16. Сервитуты**

1. Под сервитутом понимается право ограниченного пользования чужим земельным участком.

2. В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть публичными и частными, в зависимости от сроков действия - постоянными и временными.

3. Установление сервитутов производится без изъятия земельных участков и может осуществляться как на стадии формирования новых земельных участков для их последующих предоставлений, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков.

4. Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии с земельным законодательством, частных сервитутов - в соответствии с гражданским законодательством.

5. Администрация Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

Публичный сервитут устанавливается: при предоставлении земельного участка или объекта недвижимости – постановлением Главы администрации, на земельный участок или объект недвижимости, находящийся в собственности физических или юридических лиц – на основании соглашения сторон или по решению суда.

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

7. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

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

9. Сервитуты подлежат государственной регистрации в порядке, установленном федеральным законодательством.

## **Глава 6. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

### **Статья 17. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

основные виды разрешенного использования;

условно разрешенные виды использования;

вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. 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.

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

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

### **Статья 18. 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;
  - 6) собственники квартир в малоэтажных домах секционного и блокированного типа – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:
    - а) малоэтажные дома располагаются в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения, расположенных на первых этажах помещений в нежилое;
    - б) обеспечиваются требования о наличии изолирования входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования малоэтажных домов);
    - в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до их введения – требованиям СНиП, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования).

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 органа архитектуры и градостроительства администрации 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.

## **Статья 19. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования выдается администрацией Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения). Условно разрешенный вид использования является видом разрешенного использования, не предусмотренным градостроительным регламентом для данной территориальной зоны.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения), настоящими Правилами с учетом положений настоящей статьи.

4. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с учетом мнения граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

5. 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.

6. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

7. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

8. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) в сети «Интернет».

9. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Калтайского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется нормативными правовыми актами представительного органа Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) и не может быть более одного месяца.

10. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения, с указанием причин принятого решения, и направляет их главе администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

11. На основании указанных в пункте 8 настоящей статьи рекомендаций глава администрации Калтайского сельского поселения, глава Томского района (при наличии Соглашения) в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещен на официальном сайте администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) в сети «Интернет».

12. 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.

13. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке, после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования другому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

## **Статья 20. 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 в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели, включая архитектурно-строительные, санитарно-гигиенические, экологические требования и ограничения к застройке.

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 или разными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и 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 21. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение**

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований жилищного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается:

- 1) если доступ к переводимому помещению не возможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;
- 2) если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;
- 3) если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких – либо лиц.

3. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого



этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

4. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких – либо лиц.

## **Статья 22. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение**

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение устанавливается нормативным правовым актом администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

2. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее - заявитель) обязан предоставить в орган архитектуры и градостроительства администрации:

- 1) заявление о переводе помещения на имя главы администрации;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

3. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения.

4. Орган архитектуры и градостроительства администрации рассматривает представленные документы и готовит проект решения главы администрации Калтайского сельского поселения, главы Томского района (при наличии Соглашения) о переводе или подготавливает мотивированный отказ.

5. Глава администрации Калтайского сельского поселения, глава Томского района (при наличии Соглашения) принимает решение о переводе.

6. Общая продолжительность действий администрации не должна превышать сорока пяти дней.

7. В течении трех рабочих дней после принятия решения главой администрации (при наличии Соглашения), орган архитектуры и градостроительства администрации направляет заявителю документ по принятому решению или документ об отказе в принятии такого решения.

8. Отказ о переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

- 1) непредставления документов;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоблюдения условий перевода помещения;
- 4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

9. В течении трех рабочих дней после принятия решения главой администрации (при наличии Соглашения), орган архитектуры и градостроительства администрации информирует всех смежных собственников помещений о принятии такого решения.

10. Документ, выданный согласно пункта 7 данной статьи подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или

нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

11. Документ, выданный согласно пункта 7 данной статьи, является основанием проведения соответствующих переустройства, и (или) перепланировки помещений с учетом проекта переустройств и (или) перепланировки помещений, представленного заявителем.

12. Собственник производит в установленном порядке работы по переустройству и (или) перепланировке помещений с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки помещений, в соответствии с порядком о переустройстве и перепланировке жилых помещений, утвержденным Постановлением администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

13. После завершения переустройства и (или) перепланировки заявитель представляет в межведомственную комиссию (секретарю комиссии), на которую возложена функция приемочной комиссии о подтверждении завершения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (далее – приемочная комиссия), по месту нахождения переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения следующие документы:

- заявление о приемке ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения;
- акт установленной формы, подписанный заказчиком и исполнителем в присутствии представителя авторского надзора при проведении скрытых ремонтно-строительных работ;
- решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;
- технический паспорт переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения, изготовленный организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества;
- справку о техническом обследовании переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения.

14. Отказ в приемке выполненных ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения допускается в случае:

- 1) непредставления документов, предусмотренных пунктом 13 настоящей статьи;
- 2) несоответствие выполненных ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения проекту.

15. Решение комиссии об отказе в приемке выполненных ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения оформляется в виде акта с обязательной ссылкой на нарушения.

16. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переводимого помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

17. Акт об отказе в приемке выполненных ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения направляется заявителю в течение трех дней со дня его подписания членами приемочной комиссии.

## **Глава 7. Градостроительная подготовка земельных участков**

### **Статья 23. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции**

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

- 1) 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;

- 2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с пунктом 3 статьи 37 настоящих Правил характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;
- земельного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

4. До разграничения государственной собственности на землю администрация Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации и Томской области и в пределах их полномочий распоряжается подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах д.Кандинка, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Томской области.

После разграничения государственной собственности на землю администрация Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) распоряжается исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные жилые дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

5. В соответствии с частью 10 статьи 3 федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности (для предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности), не требуется.

Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.

6. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

7. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

- 1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 16 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);
- 2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории д.Кандинка (статья 62 настоящих Правил);
- 3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоотведению, водо-, тепло-, электроснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;
- 4) установлены границы земельного участка на местности.

8. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, считается подготовленным, согласно требованиям градостроительного законодательства и сформированным согласно требованиям земельного законодательства, и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам при одновременном наличии:

- градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;
- кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного администрации (при наличии Соглашения).

9. Порядок всех процедур, касающихся предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам из земель находящихся в государственной и муниципальной собственности представлен в главе 3 настоящих Правил.

10. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

- 1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами (статьи 35, 36, 37), иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Кандинского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения);
- 2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

11. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к

внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по подготовке документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – главой 8 настоящих Правил.

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с которым форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

Утвержденный главой администрации Калтайского сельского поселения, главой Томского района (при наличии Соглашения) в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

Утвержденные главой администрации Калтайского сельского поселения, главой Томского района (при наличии Соглашения) градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 41, 43 настоящих Правил.

12. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

13. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:

- администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения);
- физических и юридических лиц.

В случае, если физическое, юридическое лицо по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

14. Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством и указанными в главе 3 настоящих Правил.

## **Статья 24. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель**

1. Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) применительно к случаям:

- 1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей,

- администрации Томского района, Калтайского сельского поселения - в порядке, определенном статьями 25, 26 настоящих Правил;
- 2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:
    - для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации Томского района, Калтайского сельского поселения – в порядке, определенном статьями 27, 28 настоящих Правил;
    - для формирования земельных участков многоквартирных жилых домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации Томского района, Калтайского сельского поселения - в порядке, определенном статьей 31 настоящих Правил;
  - 3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации Томского района, Калтайского сельского поселения - в порядке, определенном статьями 29, 30 настоящих Правил;
  - 4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения - в порядке, определенном статьей 32 настоящих Правил.

#### **Статья 25. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей**

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в администрацию Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

В прилагаемых к заявлению материалах:

- указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);
- указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;
- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе администрации Калтайского сельского поселения, главе Томского района (при наличии Соглашения) проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной органом архитектуры и градостроительства администрации исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления и в течение семи рабочих дней органом архитектуры и градостроительства администрации подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

- 1) мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

- 2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:
  - а) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;
  - б) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

В заключении должно содержаться также указание о том, что риск не достижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в пункте 2 настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,
- заключения договоров подряда об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в пункте 4 настоящей статьи.

4. По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

- 1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:2000 или ином масштабе, определенном органом архитектуры и градостроительства администрации;
- 2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком, в установленном законодательством порядке, от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;
- 3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;
- 4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (заказчиком).

5. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания - в соответствии с заключением органа архитектуры и градостроительства администрации, принятом в порядке, определенном пункте 2 настоящей статьи).

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного

слушания, проводимого в порядке, определенном положением, утвержденным представительным органом местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

6. По завершении действий, указанных в части 5 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня публичного слушания орган архитектуры и градостроительства администрации подготавливает и направляет главе администрации Калтайского сельского поселения, главе Томского района (при наличии Соглашения) комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц:

- документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;
- заключение органа архитектуры и градостроительства администрации о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;
- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии.

7. Глава администрации Калтайского сельского поселения, глава Томского района (при наличии Соглашения) в течение семи рабочих дней после поступления от органа архитектуры и градостроительства администрации заключения и комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения), принимает нормативный правовой акт, содержащий:

- 1) решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации:

- 2) предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;
- 3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов (аукциона) – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса;
- 4) обязательство администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

При согласии заявителя совершить действия, определенные пунктом 2 настоящей статьи, по его заявлению администрация Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) в течение десяти дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

8. Проведение торгов проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации, Томской области, нормативными правовыми актами Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

9. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.



## **Статья 26. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе органов местного самоуправления**

1. Администрация Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) в лице органа архитектуры и градостроительства администрации обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. Орган архитектуры и градостроительства администрации организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

- проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- осуществляемых на основе утвержденного главой администрации Калтайского сельского поселения, главой Томского района (при наличии Соглашения) плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий поселения жилого и иного назначения.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

- оплачиваются из средств местного бюджета, а их стоимость включается как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитываются при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства;
- выполняются по договорам администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым между администрацией Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- заключение органа архитектуры и градостроительства администрации о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;
- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;
- исходные данные в составе, определенном пунктом 4 статьи 25 настоящих Правил, передаваемые органом архитектуры и градостроительства администрации подрядчику по договору.

5. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

- получает согласование органа архитектуры и градостроительства администрации подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;
- совместно с органом архитектуры и градостроительства администрации обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами;
- передает органу архитектуры и градостроительства администрации - проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

6. Орган архитектуры и градостроительства администрации в течение семи рабочих дней:

- подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;
- направляет главе администрации Калтайского сельского поселения, главе Томского района (при наличии Соглашения) комплект документов - заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана земельного участка, а также документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

7. Глава администрации Калтайского сельского поселения, глава Томского района (при наличии Соглашения) в течение семи рабочих дней после поступления от органа архитектуры и градостроительства администрации, указанного в пункте 6 настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом Томской области, Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

- о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;
- о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов (аукциона) – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса.

8. Уполномоченный орган администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) в соответствии с законодательством Российской Федерации, Томской области, нормативными правовыми актами Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения), настоящими Правилами проводит торги (аукцион) и заключает договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

## **Статья 27. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости**

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

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

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;
- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством главой 9 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами нескольких смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

- 1) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством главой 9 настоящих Правил;
- 2) на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:
  - а) получения указанными лицами согласования от органа архитектуры и градостроительства администрации проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования);
  - б) утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации Калтайского сельского поселения, главой Томского района (при наличии Соглашения);
  - в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

## **Статья 28. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях и органов местного самоуправления**

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

2. Органы местного самоуправления Томского района, Калтайского сельского поселения могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;
- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива органов местного самоуправления Томского района и (или) Калтайского сельского поселения может проявляться в форме:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;
- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

3. Инициатива органов местного самоуправления Томского района и (или) Калтайского сельского поселения по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом Калтайского сельского поселения, настоящими Правилами.

**Статья 29. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц, и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей**

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных территориях, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в администрацию Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не предусмотрено нормативным правовым актом администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

В приложении к заявке указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану Калтайского сельского поселения, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 15 рабочих дней орган архитектуры и градостроительства администрации готовит и направляет заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя генеральному плану Калтайского сельского поселения, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих мотивированных решений:

- 1) отклонить заявление - по причине его несоответствия генеральному плану Калтайского сельского поселения, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;
  - 2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) - об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации торгов (аукциона) по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.
3. Соглашение, указанное в пункте 2 настоящей статьи:

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

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы администрации Калтайского сельского поселения, главы Томского района (при наличии Соглашения), но не более, чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в орган архитектуры и градостроительства администрации:

- проект плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на торгах (аукционе) земельного участка - планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);
- комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения торгов (аукциона) по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) или их уполномоченного органа перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);
- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки торгов (аукциона) по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- не допускать действия со стороны администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения), а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;
- компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником торгов (аукциона) или их победителем.

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия орган архитектуры и градостроительства администрации направляет заключение главе администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

Глава администрации Калтайского сельского поселения, глава Томского района (при наличии Соглашения) в течение десяти дней со дня поступления от органа архитектуры и градостроительства администрации указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами такого земельного участка, применительно к которому планируется проведение торгов (аукциона);
- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;
- о назначении уполномоченного органа администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) по подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов (аукциона);
- о дате проведения торгов (аукциона).

5. Торги (аукцион) по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Федерации, Томской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения), настоящими Правилами.

6. Победитель конкурса (аукциона) в соответствии с законодательством осуществляет:
- действия по подготовке проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;
  - действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;
  - иные действия, предусмотренные законодательством и настоящими Правилами в случаях комплексного освоения территории и осуществлении строительства.

**Статья 30. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и жилищного строительства по инициативе органов местного самоуправления**

1. Администрация Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 29 настоящих Правил;
- в порядке выполнения полномочий администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

2. Орган архитектуры и градостроительства администрации в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана Калтайского сельского поселения, настоящих Правил может:

- 1) подготавливать:
  - а) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение торгов (аукционов) по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
  - б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Томской области, Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) для проведения указанных торгов (аукционов);
- 2) обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

3. После подготовки комплекта материалов и данных для проведения торгов (аукционов) по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные пунктами 4, 5, 6 статьи 29 настоящих Правил.

**Статья 31. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе**

## **собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также органов местного самоуправления**

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов и в иных целях может осуществляться по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 25 настоящих Правил;
- администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения), которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с действующим законодательством, статьей 26 настоящих Правил;
- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с действующим законодательством, пунктом 4 данной статьи настоящих Правил;
- администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения), которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой администрации Калтайского сельского поселения, главой Томского района (при наличии Соглашения), обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений - в порядке, определенном в соответствии с действующим законодательством, пунктом 6 данной статьи настоящих Правил.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения главой администрации Калтайского сельского поселения, главой Томского района (при наличии Соглашения) проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами - в порядке, определенном данным пунктом настоящей статьи Правил.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- в составе проекта межевания;

- в виде отдельного документа по установленной Правительством Российской Федерации форме градостроительного плана земельного участка;
- собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно - если иное не определено законодательством;
- физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме.

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории. Для определения указанных размеров могут использоваться «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденные приказом Минземстроя России от 26 августа 1998г. № 59, иные документы;
- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов;
- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем признания (в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания, помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений, могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), которые могут быть предложены, в установленном в соответствии с законодательством порядке, для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию:

- 1) органом архитектуры и градостроительства администрации - в части соответствия:
  - а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);
  - б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;
  - в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
  - г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;
  - д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми - в соответствующих случаях;



- 2) правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию для проведения публичных слушаний, проводимых в соответствии положением, утверждаемым органом местного самоуправления.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания границ земельных участков и при необходимости, границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются главе администрации Калтайского сельского поселения, главе Томского района (при наличии Соглашения), который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

- об утверждении градостроительного плана земельного участка;
- об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;
- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение.

Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проведения в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;
- возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены решением главы администрации Калтайского сельского поселения, главы Томского района (при наличии Соглашения) об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органа местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

5. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующее заявление в администрацию Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

Заявление регистрируется в день его поступления. В течение семи рабочих дней со дня поступления заявления орган архитектуры и градостроительства администрации направляет заявителю предложение:

- самостоятельно обеспечить (в порядке, определенном пунктом 4 настоящей статьи) подготовку проекта межевания квартала и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного здания, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению главой администрации Калтайского сельского поселения, главой Томского района (при наличии Соглашения) в порядке, определенном пунктом 4 настоящей статьи.

6. Администрация Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов

межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации Калтайского сельского поселения, главой Томского района (при наличии Соглашения);
- решения главы администрации Калтайского сельского поселения, главы Томского района (при наличии Соглашения), принятого на основании обращения органа архитектуры и градостроительства администрации, применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию.

Орган архитектуры и градостроительства администрации обеспечивает реализацию инициатив администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;
- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

### **Статья 32. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения**

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладает орган архитектуры и градостроительства администрации - применительно к территориям общего пользования сельского значения.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации Калтайского сельского поселения, главой Томского района (при наличии Соглашения).

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются органом архитектуры и градостроительства администрации посредством обеспечения подготовки проектов межевания.

4. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в аренду.

### **Статья 33. 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 действующим законодательством Российской Федерации и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство или реконструкция существующих объектов капитального строительства и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения, а также в случаях, когда объекты капитального строительства построены, но не подключены.

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 органом архитектуры и градостроительства администрации, 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 заявкам:

- 1) органа архитектуры и градостроительства администрации – в случаях подготовки по инициативе администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;
- 2) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;
- 3) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

4. При подготовке градостроительного плана земельного участка, предназначенного для строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, подготавливает уполномоченный орган местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) (далее уполномоченный орган) на основании:

- информации о разрешенном использовании земельного участка;
- предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, установленных в отношении данного земельного участка;
- региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования;
- схем существующего и планируемого размещения объектов капитального строительства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения) федерального, регионального и местного значения;
- предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков.

В случае, если обеспечение отдельными видами ресурсов возможно осуществлять различными способами, уполномоченный орган при подготовке градостроительного плана земельного участка определяет технические условия для всех возможных способов.

В отношении застроенного земельного участка, а также после определения правообладателя земельного участка, предназначенного для строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, в градостроительный план земельного участка включаются технические условия, выданные правообладателю земельного участка в соответствии с пунктами 5-12 настоящей статьи.

5. Уполномоченный орган не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия.

Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем 45

дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

6. В случае если правообладатель земельного участка намерен осуществить реконструкцию объекта капитального строительства или подключение построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и если технические условия для его подключения отсутствовали либо истек срок их действия, а также если истек срок действия технических условий, выданных органом местного самоуправления в составе документов о предоставлении земельного участка, правообладатель в целях определения необходимой ему подключаемой нагрузки обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение реконструированного (построенного) объекта капитального строительства, для получения технических условий.

Если правообладатель земельного участка не имеет сведений об организации, выдающей технические условия, он обращается в уполномоченный орган местного самоуправления с запросом о предоставлении сведений о такой организации, а уполномоченный орган местного самоуправления представляет в течение 2 рабочих дней с даты обращения сведения о соответствующей организации, включая наименование, юридический и фактический адреса.

7. Организация осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в которую должен быть направлен запрос о получении технических условий, определяется органом местного самоуправления на основании схем существующего и планируемого размещения объектов капитального строительства в области электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения федерального, регионального и местного значения, а также с учетом инвестиционных программ указанной организации, утверждаемых Советом Калтайского сельского поселения, Думой Томского района (при наличии Соглашения) в порядке установленном законодательством Российской Федерации, а для сетей газоснабжения – на основании программ газификации, утверждаемых Администрацией Томской области.

В случае если инвестиционная программа организации, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не утверждена, технические условия выдаются при предоставлении земельного участка для комплексного освоения с последующей передачей создаваемых сетей инженерно-технического обеспечения в государственную или муниципальную собственность либо при подключении к существующим сетям инженерно-технического обеспечения и выполнении указанной организацией за счет средств правообладателя земельного участка работ, необходимых для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в точке подключения на границе существующих сетей. Это условие не распространяется на случай, когда для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства не требуется создания (реконструкции) сетей инженерно-технического обеспечения.

8. Запрос уполномоченного органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка о предоставлении технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должен содержать:

- наименование лица, направившего запрос, его местонахождение и почтовый адрес;
- нотариально заверенные копии учредительных документов, а также документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего запрос;
- правоустанавливающие документы на земельный участок (для правообладателя земельного участка);
- информацию о границах земельного участка, на котором планируется осуществить строительство объекта капитального строительства или на котором расположен реконструируемый объект капитального строительства;
- информацию о разрешенном использовании земельного участка;
- информацию о предельных параметрах разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, соответствующих данному земельному участку;
- необходимые виды ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения;

- планируемый срок ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства (при наличии соответствующей информации);
- планируемую величину необходимой подключаемой нагрузки (при наличии соответствующей информации);

9. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения указанного в пункте 8 настоящей статьи запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. В целях обоснованности отказа в выдаче технических условий правообладатель земельного участка вправе обратиться в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти по техническому надзору за соответствующим заключением.

Выдача технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется без взимания платы.

10. Технические условия должны содержать следующие данные:

- максимальная нагрузка в возможных точках подключения;
- срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ;
- срок действия технических условий, но не менее 2 лет с даты их выдачи. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

11. Информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать:

- данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий);
- дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

Если для подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не требуется создания (реконструкции) сетей инженерно-технического обеспечения, плата за подключение не взимается.

Если у организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства, отсутствуют утвержденные инвестиционные программы, подключение осуществляется без взимания платы за подключение, а вместо информации о плате за подключение выдаются технические условия в соответствии с пунктом 7 настоящей статьи.

12. В случае обращения правообладателя земельного участка, который намерен осуществить реконструкцию объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, если технические условия на его подключение отсутствовали либо истек срок их действия, или в случае обращения органа местного самоуправления в целях получения информации о земельных участках, находящихся в границах застроенных территорий, организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет технические условия:

- на основе анализа резерва мощностей по производству соответствующих ресурсов и пропускной способности сетей инженерно-технического обеспечения, а в точках взаимного присоединения – совместно с организациями, осуществляющими эксплуатацию технологически связанных сетей инженерно-технического обеспечения с учетом указанного анализа;

- с учетом оценки альтернативных вариантов подключения объектов капитального строительства к существующим сетям инженерно-технического обеспечения;
- с учетом принятых такой организацией в соответствии с ранее выданными техническими условиями обязательств по обеспечению подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

13. Возможность подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в случаях, указанных в пункте 12 настоящей статьи существует:

- при наличии резерва пропускной способности сетей, обеспечивающего передачу необходимого объема ресурса;
- при наличии резерва мощности по производству соответствующего ресурса.

Отсутствие на момент запроса указанных резервов является основанием для отказа в выдаче технических условий, за исключением случаев, когда устранение этих ограничений учтено в инвестиционных программах организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

14. Обязательства организации, выдавшей технические условия по обеспечению подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в соответствии с такими техническими условиями прекращаются в случае, если в течение 1 года с даты получения технических условий правообладатель земельного участка не определит необходимую ему подключаемую нагрузку и не обратится с заявлением о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

15. При смене правообладателя земельного участка, которому были выданы технические условия, новый правообладатель вправе воспользоваться этими техническими условиями, уведомив организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, о смене правообладателя.

16. Органы местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) 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.

Глава администрации Калтайского сельского поселения, глава Томского района (при наличии Соглашения) вправе своим распоряжением создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

17. 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 Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает орган архитектуры и градостроительства администрации, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в орган архитектуры и градостроительства администрации, 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 подпунктах 1, 2 данного пункта настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в орган архитектуры и градостроительства администрации обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Орган архитектуры и градостроительства администрации 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 подпункте 1 данного пункта настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении органа архитектуры и градостроительства администрации рекомендации при подготовке проектной документации, а орган архитектуры и градостроительства администрации проверяет соответствие представленной проектной документации указанным рекомендациям при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;
- лица, указанные в подпункте 2 данного пункта настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении органа архитектуры и градостроительства 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 лиц, указанных в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию, применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение органа архитектуры и градостроительства администрации в судебном порядке.

## **Глава 8. Назначение и виды документации по планировке территории**

### **Статья 34. Общие положения**

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

2. В соответствии с Градостроительным кодексом осуществляется подготовка документации по планировке застроенных или подлежащих застройке территорий. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Кроме того, состав, содержание и порядок подготовки документации по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности Томской области,

настоящими Правилами и другими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

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

- проектов планировки территории без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки территории с проектом межевания в их составе и градостроительными планами земельных участков в составе проекта межевания;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проекта межевание градостроительных планов земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков вне составов проектов межевания в виде отдельных документов.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании схемы территориального планирования Томского района, генплана Калтайского сельского поселения в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

5. Проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить и изменить:

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

6. Проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 5 настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

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

7. Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания 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.

8. Градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

9. Документация по планировке территории подготавливается до того, как застройщикам будут переданы права на сформированные на основе этой документации земельные участки.

10. Застройщиками являются лица, обладающие четко определенными правами на принадлежащие им земельные участки, в том числе и в части, определяющей виды и пределы возможного на этих участках строительства. Это устанавливается градостроительными планами земельных участков, представляющими собой результат действий по планировке территории.

11. Лица, получив права на земельные участки и став застройщиками, не нуждаются в выполнении дополнительных действий по планировке территории, а приступают к подготовке проектной документации в соответствии с градостроительными планами земельных участков.

## **Статья 35. Проекты планировки территорий**



1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Структура основной части и материалов по ее обоснованию определены Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Томской области.

3. Проект планировки является градостроительным документом, разрабатываемым на часть или всю территорию поселения.

4. Проект планировки разрабатывается в соответствии с установленными в генеральном плане поселения элементами планировочной структуры и градостроительными регламентами настоящих Правил.

5. Утвержденный проект планировки является основой для выноса в натуру (на местность):

- красных линий;
- линий регулирования застройки;
- границ земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- границы зон действия публичных сервитутов (при разработке проекта межевания территорий в составе проекта планировки).

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

Кроме того, утвержденный проект планировки учитывается при разработке инвестиционно-градостроительных паспортов территорий и объектов, проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры поселения.

### **Статья 36. Проекты межевания территории**

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 застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

5. Проекты межевания являются основанием для:

- выноса в натуру (на местность) границ земельных участков;
- установления публичных сервитутов;
- выдачи градостроительных планов земельных участков;
- формирования объектов недвижимости.

6. Проект межевания территорий разрабатывается в соответствии с земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации, нормативно-правовыми актами и рекомендациями Томской области, органов местного самоуправления и градостроительными регламентами и предельными нормативами настоящих Правил.

7. При разработке проекта межевания уточняются публичные сервитуты, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить:

безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры);

возможность разрешения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

8. При разработке проектов межевания учитываются красные линии, опорные (дежурные) планы территории поселения, регистрационные планы подземных инженерных коммуникаций и атласы геологических выработок.

### **Статья 37. Градостроительные планы земельных участков**

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

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

3. Градостроительные планы земельных участков, как самостоятельные документы (вне состава проекта межевания) подготавливаются по заявлению физических и (или) юридических лиц в случаях, когда одновременно имеется сочетание следующих условий:

- 1) градостроительные планы запрашиваются применительно к ранее сформированным земельным участкам (применительно к которым проведен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права), расположенным на уже застроенной территории при намерении осуществить реконструкцию существующих объектов или построить новые объекты на таких участках;
- 2) применительно к территории расположения указанных земельных участков установлены посредством правил землепользования и застройки градостроительные регламенты.

В этом случае физическое или юридическое лицо обращается в администрацию Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка. Орган архитектуры и градостроительства администрации в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его главой администрации Калтайского сельского поселения, главой Томского района (при наличии Соглашения) и выдает его заявителю без взимания платы. При этом границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного кодекса и Земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

4. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- 1) границы земельного участка с обозначением координат поворотных точек;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- 5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

- 6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства;
- 7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 8) информация о возможности или невозможности разделения земельного участка.

5. Форма градостроительного плана земельного участка утверждена постановлением Правительства Российской Федерации № 840 от 29.12.2005 г.

6. Градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для:

- выноса границ земельного участка на местность;
- подготовки кадастрового плана земельного участка для его государственного кадастрового учета;
- предоставления физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земельные участки;
- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

7. Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для проведения в соответствии с земельным законодательством:

- государственного кадастрового учета земельного участка;
- возведения оградений земельного участка – если такие действия не запрещены решением главы администрации Калтайского сельского поселения, главы Томского района (при наличии Соглашения) об утверждении градостроительного плана земельного участка, в том числе путем признания неделимым земельного участка, на котором расположено несколько многоквартирных домов), нормативным правовым актом органа местного самоуправления поселения.

### **Статья 38. Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Томской области, органами местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства федерального значения.

3. Орган исполнительной власти Томской области обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании схемы территориального планирования Томской области, если ею предусмотрено размещение объектов капитального строительства регионального значения.

4. Администрация Томского района обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании схемы территориального планирования муниципального района, если ею предусмотрено размещение на территории Калтайского сельского поселения объектов капитального строительства местного значения или объектов капитального строительства на межселенных территориях, а также на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий. Кроме того, обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения и настоящих Правил (при наличии Соглашения).

5. Администрация Калтайского сельского поселения обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения и настоящих Правил (если такие полномочия не переданы Администрации Томского района).

6. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории Калтайского сельского поселения уполномоченный федеральный орган исполнительной власти,

орган исполнительной власти Томской области, орган местного самоуправления Томского района в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе Калтайского сельского поселения.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании решения государственных органов власти, указанных в пунктах 2, 3 настоящей статьи, выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации и Томской области.

8. Подготовка документации по планировке территории, разработанной на основании решений органов местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) осуществляется на основании положения, утвержденного главой администрации Калтайского сельского поселения, главой Томского района (при наличии Соглашения) и настоящих Правил.

9. Решение о подготовке документации по планировке территории Калтайского сельского поселения принимается главой Томского района

9.1. по собственной инициативе в случаях:

- а) когда документация по планировке территории подготавливается на основании схемы территориального планирования Томского района, если такой схемой предусмотрено размещение объектов капитального строительства местного значения на территории Калтайского сельского поселения или объектов капитального строительства на межселенных территориях, а также на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий;
- б) когда документация по планировке территории подготавливается на основании генерального плана поселения и правил землепользования и застройки (при условии передачи таких полномочий органом местного самоуправления Калтайского сельского поселения)

9.2. по инициативе физических или юридических лиц:

- а) применительно к межселенным территориям, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, определенных правилами землепользования и застройки;
- б) в границах территории Калтайского сельского поселения (в случае передачи таких полномочий органом местного самоуправления Калтайского сельского поселения).

10. Решение о подготовке документации по планировке территории Калтайского сельского поселения принимается главой администрации Калтайского сельского поселения (если данные полномочия не переданы Администрации Томского района):

10.1. по собственной инициативе – в случаях, когда документация по планировке территории подготавливается на основании генерального плана Калтайского сельского поселения, настоящих Правил.

10.2. по инициативе физических или юридических лиц – в границах территории Калтайского сельского поселения.

11. В случае принятия решения по подготовке документации по планировке территории главой Томского района, орган архитектуры и градостроительства администрации, в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляет уведомление о принятом решении главе Калтайского сельского поселения.

12. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с техническим заданием на его разработку. Задание подготавливается Заказчиком документации и утверждается органом архитектуры и градостроительства администрации.

13. Заказ на подготовку документации по планировке территории за счет средств местного бюджета размещается и выполняется в соответствии с действующим законодательством.

14. Подготовленная документация по планировке территорий, указанная в пункте 9.1. абз. а), пункте 9.2 абз. а) настоящей статьи проверяется на соответствие техническим и градостроительным регламентам, с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий (охранных, санитарно-защитных зон, водоохраных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон).

Указанную проверку осуществляет орган архитектуры и градостроительства администрации в течение тридцати дней. По своей инициативе и за счет средств местного

бюджета орган, осуществляющий проверку в случае необходимости, может направить документацию на проверку в проектные институты, органы государственной экспертизы. По результатам проверки орган архитектуры и градостроительства в течение семи дней принимает решение о направлении такой документации главе Томского района на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

15. Документация по планировке, указанная в пункте 14 настоящей статьи утверждается главой Томского района и не позднее семи дней такая документация направляется главе Калтайского сельского поселения.

16. Глава администрации Калтайского сельского поселения, глава Томского района (при наличии Соглашения) или уполномоченный главой администрации Калтайского сельского поселения, главой Томского района (при наличии Соглашения) орган администрации Калтайского сельского поселения, Томского района в течение четырнадцати дней со дня получения соответствующих копий документации по планировке территории обеспечивает опубликование указанной документации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии), а также размещает ее в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

17. Особенности подготовки документации по планировке территории, указанной в пунктах 9.1 абз. б), 9.2 абз. б), пункте 10 настоящей статьи устанавливаются в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса РФ и статьей 39 настоящих Правил.

### **Статья 39. Особенности подготовки документации по планировке территории поселений, разрабатываемой на основании генерального плана поселения, правил землепользования и застройки**

1. Решение по подготовке документации по планировке территории, указанной в пункте 9.1 абз. б), 9.2 абз. б), пункте 10 статьи 38 настоящих Правил, подлежит опубликованию в порядке установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации в течении трех дней со дня принятия такого решения и должно быть размещено на официальном сайте поселения в сети «Интернет» (при его наличии).

2. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории Калтайского сельского поселения физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Орган архитектуры и градостроительства администрации осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ. По результатам проверки орган архитектуры и градостроительства администрации принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе Калтайского сельского поселения, Председателю Думы Томского района (при наличии Соглашения) на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории (в случаях, когда проекты межевания территории входят в состав проектов планировки территории), подготовленные на основании решения органа местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения), до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

5. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случаях, когда проект межевания территории входит в состав проекта планировки территории) определяется нормативными правовыми актами представительного органа Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) с учетом норм настоящей статьи.

6. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории (в составе проекта планировки) проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществлялась их подготовка, правообладателей

земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории (в составе проекта планировки) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте поселения в сети «Интернет» (при его наличии).

8. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее 1 месяца и не более 3-х месяцев.

9. Орган архитектуры и градостроительства администрации направляет главе администрации Калтайского сельского поселения, главе Томского района (при наличии Соглашения), принявшей решение о разработке документации, 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.

10. Глава администрации Калтайского сельского поселения, глава Томского района (при наличии Соглашения) 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 на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

11. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в части основного чертежа такой документации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещению на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии).

12. В течение четырнадцати дней со дня утверждения документации по планировке территории уполномоченный орган архитектуры и градостроительства администрации, обязан обеспечить размещение такой документации в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района.

13. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой администрации Калтайского сельского поселения, главой Томского района (при наличии Соглашения), представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части дополнения состава и уточнения градостроительных регламентов соответствующих территориальных зон.

## **Глава 9. Строительные изменения недвижимости**

### **Статья 40. 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 43 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, для целей не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 5) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности Российской Федерации и Томской области получение разрешения на строительство не требуется.

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 14 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования), при условии соблюдения требований технических регламентов;
- 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 орган архитектуры и градостроительства администрации 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. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение органа архитектуры и градостроительства администрации о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном нормативным правовым актом Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

6. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии с действующим законодательством и со статьей 43 настоящих Правил.

## **Статья 41. Подготовка проектной документации**

1. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурные, функциональные, 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.

Разработанная, согласованная и утвержденная в установленном порядке проектная документация, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством, является основанием для выдачи разрешения на строительство.

2. В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка 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). В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

4. Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу:

- 1) градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 37 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана 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).

6. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- 1) градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- 2) техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- 3) результатами инженерных изысканий;
- 4) техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).
- 5) разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

7. Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

8. Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

9. Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

10. 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 объектов капитального строительства, и факторах



- техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменения, необходимых для разработки решений относительно такой территории;
- 2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких 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, разработки решений о проведении профилактических и других необходимых мероприятий, выполнения земляных работ, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.

11. Результаты инженерных изысканий представляют собой документ о выполненных инженерных изысканиях, содержащий материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и отражающий сведения:

- о задачах инженерных изысканий;
- о местоположении территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства;
- о видах, об объеме, о способах и о сроках проведения работ по выполнению инженерных изысканий в соответствии с программой инженерных изысканий;
- о качестве выполненных инженерных изысканий;
- о результатах комплексного изучения природных и техногенных условий указанной территории;
- о результатах изучения, оценки и прогноза возможных изменений природных и техногенных условий указанной территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции такого объекта и после их завершения;
- о результатах оценки влияния строительства, реконструкции такого объекта на другие объекты капитального строительства.

12. Необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания застройщика или заказчика, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, их конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности, стадии архитектурно-строительного проектирования, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, степени изученности указанных условий.

13. Проектная документация разрабатывается в соответствии с техническими условиями подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, если функционирование проектируемого объекта невозможно обеспечить без подключения объекта к таким сетям.

Технические условия подготавливаются:

- 1) при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
- 2) по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов.

14. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в соответствии с действующим законодательством и статьей 33 настоящих Правил.

15. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

16. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

17. Администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) не позднее, чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

18. В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации 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 решения;
- 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- 10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- 11) проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
- 12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

19. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

20. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 42 настоящих Правил, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

## **Статья 42. Экспертиза проектной документации**

1. В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой документации, подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

- 1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
- 2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
- 3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;
- 4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;
- 5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

2. Государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (далее – типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

3. Государственная экспертиза результатов инженерных изысканий не проводится в случае, если инженерные изыскания выполнялись для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, а также в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получения разрешения на строительство.

4. Результаты инженерных изысканий могут быть направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией или до направления проектной документации на государственную экспертизу.

5. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий (в целях настоящей статьи далее также – государственная экспертиза) проводится федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Томской области, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органом государственными учреждениями.

6. Государственная экспертиза проектной документации проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение такой экспертизы, или подведомственным ему государственным учреждением.

7. В соответствии с градостроительным законодательством предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также материалам инженерных изысканий.

8. Срок проведения государственной экспертизы определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца.

9. Основанием для отказа в принятии проектной документации, представленной на государственную экспертизу, является:

- отсутствие разделов, предусмотренных пунктами 8 и 9 и статьи 41 настоящих Правил;
- несоответствие такой проектной документации требованиям к содержанию разделов проектной документации, установленным в соответствии с пунктом 9 статьи 41 настоящих Правил;
- отсутствие результатов инженерных изысканий, установленных в пунктах 18, 19 статьи 41 настоящих Правил, или отсутствие положительного заключения государственной экспертизы результатов инженерных изысканий (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу до направления проектной документации на государственную экспертизу).

10. Результатом государственной экспертизы проектной документации является:

- заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;
- заключение о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией).

В случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу до направления проектной документации на государственную экспертизу, результатом государственной экспертизы является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

11. Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством РФ.

### **Статья 43. Выдача разрешений на строительство**

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

- 1) строительство объектов капитального строительства;
- 2) реконструкцию объектов капитального строительства;

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

2. В границах Калтайского сельского поселения подготовка и выдача разрешений на строительство осуществляется органом архитектуры и градостроительства администрации.

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

- 1) на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);
- 2) которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации и Томской области и для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет на имя главы администрации Калтайского сельского поселения, главы Томского района (при наличии Соглашения) заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
  - пояснительная записка;
  - генеральный план участка, который включает в себя разбивочный план, план благоустройства;
  - стройгенплан;
  - схемы, отображающие архитектурные решения (планы этажей, разрезы, план фундаментов, паспорт отделки фасадов, план кровли);
  - сводный план инженерных сетей с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
  - проект организации строительства;
  - проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей, если предполагается снос;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 42 настоящих Правил;
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

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

- 1) пояснительная записка;
- 2) разбивочный план;
- 3) план благоустройства;
- 4) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей.

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

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

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

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объектов капитального строительства;
- 4) правоустанавливающие документы на объект капитального строительства (в случае его реконструкции).

5. Подготовка и выдача разрешений на строительство осуществляется в соответствии с Порядком, утверждаемым администрацией Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

6. Орган местного самоуправления может отказать в выдаче разрешения на строительство в случаях:

- при несоответствии проектной документации архитектурно-планировочному заданию;
- в составе проектной документации, схема размещения объекта не соответствует действующим градостроительным и строительным нормам и правилам;
- в иных случаях, предусмотренных градостроительным законодательством.

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

7. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

8. Разрешение на строительство подготавливается по форме, установленной Правительством Российской Федерации, в трех экземплярах. Два экземпляра выдается заявителю, один экземпляр хранится в органе архитектуры и градостроительства администрации.

9. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган архитектуры и градостроительства администрации один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации, предоставленных для получения разрешения на строительство, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

11. Срок действия разрешения на строительство, за исключением объектов индивидуального жилищного строительства, может быть продлен застройщику органом, выдавшим разрешение на строительство, при условии внесения застройщиком изменений в проект организации строительства и подачи им не менее чем за 60 дней, до истечения срока действия такого разрешения.

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

12. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется. Срок предоставления земельного участка в аренду под строительство объектов недвижимости определяется действующим законодательством Российской Федерации, Томской области, нормативными правовыми документами Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

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

#### **Статья 44. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства**

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

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

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

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

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

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

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию,

капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

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

## **Статья 45. Строительный контроль**

1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

2. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

4. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации.

До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций.

По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

5. При выявлении по результатам проведения контроля недостатков вышеуказанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков.

Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

6. В случаях, если выполнение вышеуказанных других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за



выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

7. Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

8. Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

## **Статья 46 Государственный строительный надзор**

1. Государственный строительный надзор осуществляется при:

- строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;
- реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса.

2. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

3. Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте всех объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса. Государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов обороны может осуществляться иными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора указом Президента Российской Федерации.

Государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, может осуществляться иными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора указом Президента Российской Федерации и (или) нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации.

4. Государственный строительный надзор за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте осуществляется органом исполнительной власти Тюменской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора.

5. Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

6. По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, предписания об устранении выявленных нарушений.

В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений.

Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления государственного строительного надзора, критерии отнесения объектов капитального строительства к особо опасным, технически сложным или уникальным объектам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

#### **Статья 47. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

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

2. Вводу в эксплуатацию подлежат объекты, построенные, реконструированные, отремонтированные на основании разрешения на строительство.

3. Подготовка и выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию на территории Калтайского сельского поселения осуществляется без взимания платы органом архитектуры и градостроительства администрации в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ, нормативным правовым актом администрации Калтайского сельского поселения, администрации Томского района (при наличии Соглашения) и настоящей статьей.

4. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
- паспорта на установленное оборудование;
- общий журнал работ с документированными результатами на строительство контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
- журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию – в случае ведения такого журнала;
- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;

- заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;
- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

5. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
- проверяет качество объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами;
- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган архитектуры и градостроительства администрации, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

7. Для получения разрешения на ввод в эксплуатацию построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства), представляются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, подписанное лицом, осуществляющим строительство;
- 6) заключение о соответствии параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации, подписанное лицом, осуществляющим строительство (и заказчиком (застройщиком) в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 7) заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора), о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации;
- 9) исполнительная съемка в границах земельного участка, предоставленного для размещения данного объекта капитального строительства, выполненная в масштабе 1:500 с указанием места расположения сетей инженерно-технического обеспечения и подписанная лицом, осуществляющим строительство (в случае производства работ по договору данное заключение подписывается и заказчиком (застройщиком)). Для размещения в информационной системе обеспечения

градостроительной деятельности Томского района исполнительная съемка предоставляется на бумажном и электронном носителе;

- 10) документы, содержащие описание объекта капитального строительства:
  - приказ о присвоении адреса объекту капитального строительства;
  - технический паспорт на объект капитального строительства;
  - справку бюро технической инвентаризации об объекте.

8. Для получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов индивидуального жилищного строительства к заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления работ по договору);
- 5) заключения организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям (при их наличии);
- 6) исполнительная съемка в границах земельного участка, предоставленного для размещения данного объекта капитального строительства, выполненная в масштабе 1:500 с указанием места расположения сетей инженерно-технического обеспечения и подписанная лицом, осуществляющим строительство (в случае производства работ по договору данное заключение подписывается и заказчиком (застройщиком));
- 7) документы, содержащие описание объекта капитального строительства:
  - приказ о присвоении адреса объекту капитального строительства;
  - технический паспорт на объект капитального строительства;
  - справку бюро технической инвентаризации по форме.

9. Орган архитектуры и градостроительства администрации в течение десяти дней со дня поступления заявления обеспечивает проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пунктах 7, 8 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принимает решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

При отсутствии замечаний и оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство органом архитектуры и градостроительства администрации подготавливается проект данного разрешения и предоставляется на подпись уполномоченному должностному лицу. Разрешение на ввод подписывается, регистрируется в журнале выдачи разрешений на ввод и выдается заявителю либо доверенному лицу, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

- 1) отсутствие документов, указанных в пунктах 7, 8 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;
- 5) невыполнение застройщиком требований по безвозмездной передаче в орган архитектуры и градостроительства администрации один экземпляр копии материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;
- 6) невыполнение застройщиком требований по передаче в орган архитектуры и градостроительства администрации копии схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в

границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

12. До 01.01.2010 года основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства являются:

- документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;
- правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Документами, подтверждающими факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства и содержащими описание такого объекта индивидуального жилищного строительства, являются технический паспорт такого объекта индивидуального жилищного строительства и разрешение органа местного самоуправления на ввод такого объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию или в случае, если такой объект индивидуального жилищного строительства является объектом незавершенного строительства, разрешение на строительство. До 01.01.2010 года технический паспорт объекта индивидуального жилищного строительства является единственным документом, подтверждающим факт создания такого объекта индивидуального жилищного строительства на указанном земельном участке и содержащим его описание.

13. Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию выдаются по форме установленной Правительством Российской Федерации.

## **Глава 10. Проведение публичных слушаний по правилам землепользования и застройки**

### **Статья 48. Общие положения**

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по правилам землепользования и застройки (далее публичные слушания) осуществляется в соответствии с действующим законодательством, положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в Калтайском сельском поселении, утвержденным решением Совета Калтайского сельского поселения, и главой 10 настоящих Правил.

2. Публичные слушания - это обсуждение проектов муниципальных правовых актов с участием населения.

3. Публичные слушания проводятся по инициативе населения Калтайского сельского поселения, Совета Калтайского сельского поселения или Главы Администрации Калтайского сельского поселения.

4. Инициатива населения Калтайского сельского поселения о проведении публичных слушаний осуществляется посредством создания инициативной группы численностью не менее 3% от числа жителей Калтайского сельского поселения, обладающих избирательным правом.

5. Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или Совета Калтайского сельского поселения, назначаются Советом Калтайского сельского поселения, по инициативе Администрации поселения – Главой поселения.

Публичные слушания организуются с целью:

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тех

видов деятельности, по поводу которых испрашивается специальное согласование;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их право контролировать принятие органами местного самоуправления решений по землепользованию и застройке.
- выявления предложений и рекомендаций со стороны населения по действиям органов местного самоуправления, затрагивающим интересы всего населения поселения;
- влияния на формирование общественного мнения населения по обсуждаемым вопросам;
- в иных случаях, касающихся реализации настоящих Правил.

6. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания в составе проектов планировки, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;
- специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;
- предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

7. Публичные слушания могут проводиться в следующих формах:

- массовое обсуждение населением Калтайского сельского поселения Правил в средствах массовой информации через опрос;
- рассмотрение на заседании Совета Калтайского сельского поселения, Думы Томского района (при наличии Соглашения) Правил с участием представителей общественности Калтайского сельского поселения;
- экспозиция, выставка.

8. На слушания может выноситься только один вопрос или одна тема, предварительно согласованная со специалистами согласно регламенту работы Совета Калтайского сельского поселения, Думы Томского района (при наличии Соглашения).

9. Публичные слушания предполагают равную для всех заинтересованных сторон возможность высказать свое аргументированное мнение по обсуждаемому вопросу на основе изучения документальной информации, имеющей отношение к обсуждаемому вопросу и не содержащей конфиденциальных сведений или сведений, отнесенных законодательством Российской Федерации к государственной тайне.

## **Статья 49. Участники публичных слушаний**

1. Участниками публичных слушаний могут быть все заинтересованные жители Калтайского сельского поселения, собственники и пользователи земельных участков и другого недвижимого имущества, расположенного на территории населенного пункта, другие заинтересованные лица.

2. Участниками публичных слушаний с правом решающего голоса являются жители Калтайского сельского поселения и собственники (пользователи) земельных участков и другого недвижимого имущества, расположенного на территории населенного пункта, достигшие на день проведения слушаний 18 лет.

3. Участие в публичных слушаниях осуществляется исключительно на добровольной основе.

## Статья 50. Организация проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке.
2. Комиссия осуществляет подготовку проекта правового акта о назначении публичных слушаний, который принимается не позднее десяти дней с момента получения проекта Правил.
3. Муниципальный правовой акт о назначении публичных слушаний включает в себя:
  - а) тему публичных слушаний;
  - б) дату, время, место и форму проведения публичных слушаний;
  - в) границы территорий, применительно к которым проводятся публичные слушания;
  - г) состав комиссии;
  - д) дату и место организации выставок, экспозиции демонстрационных материалов и иных материалов информационного характера по теме предстоящих публичных слушаний;
  - е) место приема замечаний и предложений участников публичных слушаний по подлежащим обсуждению вопросам;
  - ж) сроки проведения публичных слушаний и подготовки заключения о результатах их проведения.
4. Оповещение общественности о проведении публичных слушаний осуществляется Комиссией путем размещения в местных средствах массовой информации, а также на официальном сайте администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) в сети «Интернет», муниципального правового акта о назначении публичных слушаний, не позднее, чем за 10 календарных дней до намеченной даты проведения публичных слушаний.
5. Источником финансирования расходов на проведение публичных слушаний являются средства местного бюджета в пределах утвержденных ассигнований, либо средства лиц, заинтересованных в получении разрешений, выдача которых предусматривается по результатам публичных слушаний.
6. При подготовке проведения публичных слушаний Комиссия на организацию и проведение публичных слушаний:
  - 1) составляет план работы по подготовке и проведению публичных слушаний;
  - 2) определяет председателя и секретаря публичных слушаний, ответственных за ведение протокола публичных слушаний, ведение регистрации прибывших участников, а также выполнение иных мероприятий, необходимых для организации и проведения публичных слушаний;
  - 3) при необходимости, с целью обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях, принимает в соответствии с Законом Томской области № 9-ОЗ от 11.01.2007г. «О составе и порядке подготовки документов территориального планирования муниципальных образований Томской области» решение о разделении территории проведения публичных слушаний на части с определением границ этих частей;
  - 4) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов правил землепользования и застройки, а также, при необходимости, по иным вопросам, подлежащим обсуждению на публичных слушаниях;
  - 5) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций, представителей общественности и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;
  - 6) проводит анализ материалов, представленных участниками публичных слушаний;
  - 7) составляет список лиц, выступающих на публичных слушаниях, и приглашенных лиц;
  - 8) определяет докладчиков (содокладчиков);
  - 9) устанавливает порядок выступлений на публичных слушаниях;
  - 10) готовит заключение по результатам проведения публичных слушаний.
  - 11) осуществляет иные мероприятия, необходимые для организации и проведения публичных слушаний в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7. Комиссия вправе привлекать к своей деятельности специалистов для выполнения консультационных и экспертных работ (по согласованию с главой администрации Калтайского сельского поселения, главой Томского района (при наличии Соглашения)).

8. Комиссия подотчетна в своей работе главе администрации Калтайского сельского поселения, главе Томского района (при наличии Соглашения).

### **Статья 51. Порядок посещения публичных слушаний**

1. Жители Калтайского сельского поселения, желающие выступить на публичных слушаниях, обязаны в срок не позднее 5 дней до даты проведения публичных слушаний подать в Комиссию в письменной форме заявление об участии и предложения о дополнениях и изменениях в рассматриваемый проект.

Комиссия рассматривает поступившие заявления и составляет список желающих выступить на публичных слушаниях согласно поданным заявлениям.

2. В случае, если помещение, являющееся местом проведения публичных слушаний, не может вместить всех желающих принять участие в публичных слушаниях, Комиссия совместно с администрацией Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) организует прямую трансляцию проведения публичных слушаний. При этом жители Калтайского сельского поселения, желающие принять участие в публичных слушаниях непосредственно, допускаются в помещение, являющееся местом проведения публичных слушаний, только при наличии свободных мест.

3. На публичные слушания не допускаются лица, находящиеся в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения.

4. Присутствующие и выступающие на публичных слушаниях не в праве употреблять в своей речи грубые и оскорбительные выражения, наносящие ущерб чести и достоинству других лиц, допускать необоснованные обвинения в чей-либо адрес, использовать заведомо ложную и непроверенную информацию, призывать к незаконным действиям, мешать нормальному ходу проведения публичных слушаний. При несоблюдении указанных требований они могут быть удалены из помещения, являющегося местом проведения публичных слушаний.

### **Статья 52. Порядок проведения публичных слушаний**

1. Все участники публичных слушаний в день их проведения регистрируются. При проведении публичных слушаний Комиссия обязана:

- 1) организовать регистрацию участников публичных слушаний;
- 2) в начале слушаний ознакомить участников с регламентом проведения публичных слушаний, предоставить возможность внесения изменений в регламент;
- 3) предоставить возможность изложить свою точку зрения, замечания и рекомендации по обсуждаемому вопросу всем заинтересованным сторонам в рамках регламента работы;
- 4) организовать ведение протокола, аудио-, видеозаписи.

2. Замечания и предложения, подлежащие включению в протокол, представляются в письменном или устном виде.

3. В случае невозможности личного (очного) участия в публичных слушаниях, участник вправе направить свои предложения и замечания письменно, в адрес органа, осуществляющего организацию и проведение публичных слушаний, приложив копию документов, подтверждающих его право на участие в таких публичных слушаниях. В таком случае регистрация участника осуществляется на основании указанного обращения, а замечания подлежат учету и внесению в протокол.

4. Замечания и предложения лиц, не являющихся участниками публичных слушаний, в протокол не вносятся и Комиссией не рассматриваются.

5. Замечания и предложения от лиц, по которым не возможно установить фамилию и (или) имя, и (или) отчество, и (или) регистрацию по месту жительства физического лица, а также название и (или) организационно-правовую форму юридического лица, в протокол не вносятся и Комиссией не рассматриваются.



6. Замечания и предложения участников публичных слушаний подлежат обязательному учету при вынесении заключения о результатах проведения публичных слушаний после проверки их соответствия законодательству Российской Федерации, Томской области, нормативным правовым актам Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения).

7. Орган, осуществляющий организацию и проведение публичных слушаний, обязан организовать ведение их аудио – и (или) видеозаписи.

8. В начале слушаний председатель предлагает регламент проведения публичных слушаний, исходя из:

- 1) содержания поступивших официальных заключений уполномоченных органов и независимых экспертов;
- 2) количества лиц, желающих высказать свое мнение, а также порядок, последовательность и продолжительности одного высказывания, которое не может быть менее 3 и более 10 минут.

Регламент проведения публичных слушаний определяется Комиссией, предварительно.

9. Публичные слушания проводятся по нерабочим дням с 9 до 18 часов по местному времени либо по рабочим дням, начиная с 18 часов по местному времени.

В случаях, когда рассмотрение вопроса требует более двух с половиной часов, допускается проведение публичного слушания в течение нескольких дней.

10. Публичные слушания проводятся в следующей последовательности:

- 1) основной доклад и содоклады;
- 2) вопросы;
- 3) заключения экспертиз (при наличии);
- 4) выступления участников обсуждения.

11. По окончании выступления каждого участника публичных слушаний с аргументацией своих предложений (или по истечении представленного времени) ведущий дает возможность иным участникам публичных слушаний задать уточняющие вопросы по позиции и (или) аргументам выступающего и дополнительное время для ответов на вопросы.

### **Статья 53. Порядок учета мнений, замечаний и предложений**

1. По итогам публичных слушаний составляется протокол, который подписывается председателем и секретарем публичных слушаний. В протоколе указываются:

- 1) дата, время и место проведения публичных слушаний;
- 2) количество участников публичных слушаний;
- 3) повестка дня;
- 4) последовательность проведения публичных слушаний;
- 5) фамилия, имя, отчество докладчика или выступающего участника публичных слушаний, краткое содержание доклада или выступления, предложения и замечания участников публичных слушаний и иные обстоятельства, имеющие существенное значение для составления объективного заключения о результатах проведения публичных слушаний.

К протоколу прикладывается список всех зарегистрированных участников публичных слушаний, поступившие к моменту проведения слушаний замечания и предложения в письменной форме, а так же аудиозапись.

2. По результатам публичных слушаний Комиссией составляется заключение о результатах публичных слушаний в соответствии с формой (Таблица 1), в которое включаются все предложения, дополнения и замечания, как устные, так и письменные. Комиссия обязана провести анализ поступивших замечаний, предложений и дополнений к проекту нормативного акта на соответствие их законодательству Российской Федерации, Томской области, местным нормативным правовым актам и включить данную информацию в заключение по результатам публичных слушаний.

Таблица 1

№ п/п	Наименование и номер статьи, к которой предлагается поправка	Автор поправки	Новая редакция текста статьи, пункта, абзаца статьи, проекта	Обоснование	Соответствие поправки законодательству Российской Федерации	Решение Комиссии
1	2	3	4	5	6	7

3. После завершения публичных слушаний по проекту Правил комиссия, с учетом результатов публичных слушаний вносит изменения в текст проекта Правил, выделяя внесенные поправки, и представляет указанный проект главе администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) не позднее чем через десять дней с даты проведения публичных слушаний. Обязательными приложениями, к проекту нормативного акта являются протокол публичных слушаний, заключение по результатам публичных слушаний.

4. Комиссия обеспечивает опубликование заключения по результатам публичных слушаний в местных средствах массовой информации, размещает его на официальном сайте администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) в сети «Интернет» не позднее 10 дней с момента его составления.

5. Глава администрации Калтайского сельского поселения, глава Томского района (при наличии Соглашения) в течение 10 дней после представления ему проекта Правил, с учетом заключения публичных слушаний принимает решение о согласии с проектом Правил или об отклонении проекта Правил и направлении его на доработку с указанием даты повторного представления.

## **Глава 11. Внесение изменений в правила землепользования и застройки**

### **Статья 54. Основания для рассмотрения главой администрации Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) вопроса о внесении изменений в Правила**

1. Основаниями для рассмотрения главой администрации Калтайского сельского поселения, главой Томского района (при наличии Соглашения) вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

- 1) необходимость учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Томской области;
- 2) необходимость включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснование того, что установленные Правилами положения:

- 1) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
- 2) приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
- 3) препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Глава администрации Калтайского сельского поселения, глава Томского района (при наличии Соглашения) может принять или отклонить с указанием причин предложение о внесении изменений в правила землепользования и застройки по необязательным основаниям.

## **Статья 55. Лица, имеющие право вносить предложения об изменении Правил в Комиссию**

1. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила в Комиссию направляются:
  - 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
  - 2) органами исполнительной власти Томской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
  - 3) органами местного самоуправления Калтайского сельского поселения, Томского района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
  - 4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории Калтайского сельского поселения;
  - 5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки 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.

## **Статья 56. Порядок подготовки изменений в Правила**

1. Лица, имеющие право подавать предложения по изменению Правил, подают свои предложения в Комиссию. Секретарь Комиссии фиксирует дату поступления предложений.

2. Комиссия, в течении тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившими предложениями, изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении таких предложений, с указанием причин отклонения. Комиссия направляет это заключение главе администрации Калтайского сельского поселения, главе Томского района (при наличии Соглашения).

3. Глава администрации Калтайского сельского поселения, глава Томского района (при наличии Соглашения) с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

## **Статья 57. Внесение дополнений и изменений в Правила**

1. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется на имя главы администрации Калтайского сельского поселения, главы Томского района (при наличии Соглашения). Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Заявка регистрируется, и ее копия направляется председателю Комиссии, который обязан организовать рассмотрение заявки посредством публичных слушаний.

2. Участниками публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила, касающихся определенных территорий Калтайского сельского поселения, являются жители, проживающие и зарегистрированные на данных территориях, применительно к которым проводятся публичные слушания и территорий, имеющих с ними общую границу, а также иные

юридические и физические лица, являющиеся правообладателями земельных участков или объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных территорий.

3. Участники публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила, в случае если внесение такого изменения связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, являются:

- а) жители Калтайского сельского поселения, проживающие и зарегистрированные в границах территории, планируемой для размещения и реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий;
- б) правообладатели земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства;
- в) правообладатели зданий, строений, сооружений и помещений в них, расположенных на земельных участках, и имеющих общую границу с указанным земельным участком, правообладатели помещений в таком объекте;
- г) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

4. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации Калтайского сельского поселения, главе Томского района (при наличии Соглашения) для принятия решения. В случае принятия положительного решения о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила, глава администрации Калтайского сельского поселения, глава Томского района (при наличии Соглашения) направляет проект соответствующих предложений депутатам Совета Калтайского сельского поселения, Думы Томского района (при наличии Соглашения).

5. Дополнения и изменения частей Правил вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

## **Глава 12. Нормы регулирования иных вопросов землепользования и застройки**

### **Статья 58. Действие Правил по отношению к градостроительной документации**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация, нормативные правовые акты Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Администрация Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) после введения в действие настоящих Правил может принимать решение о:

- 1) разработке нового или корректировке ранее утвержденного генерального плана Калтайского сельского поселения с учетом и в развитие настоящих Правил;
- 2) приведение в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и нереализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;
- 3) разработке новой документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим зонам);
- 4) внесение изменений и дополнений в действующие нормативные правовые акты Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) в части соответствия их настоящим Правилам.

## **Статья 59. Отклонение от Правил**

1. Лица, обладающие правами на земельные участки, предоставленные до вступления в силу настоящих Правил, имеющие размеры меньше минимальных, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать участки, могут ходатайствовать о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных настоящими Правилами.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высота построек, процент застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

2. Соответствующая заявка направляется в Комиссию и должна содержать обоснования того, что разрешение на отклонение от Правил является:

- 1) необходимым для эффективного использования земельного участка;
- 2) не ущемляет права третьих лиц и не входит в противоречие с интересами населения Калтайского сельского поселения;
- 3) допустимым по архитектурным требованиям, строительным нормам и правилам, требованиям эстетики, экологии, пожарной безопасности и иным требованиям.

3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях, куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно расположенных с объектом, относительно которого запрашиваются отклонения, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, предоставляемых в Комиссию до проведения общественных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

5. Публичные слушания по данному вопросу проводятся в соответствии с порядком, утвержденным нормативным правовым актом Совета Калтайского сельского поселения, Думы Томского района (при наличии Соглашения).

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации Калтайского сельского поселения, главе Томского района (при наличии Соглашения).

8. Глава администрации Калтайского сельского поселения, глава Томского района (при наличии Соглашения) в течении семи дней со дня поступления указанных в части 7 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе.

## **Статья 60. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Томской области.

## Глава 13. Заключительные положения

### Статья 61. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и текстовые материалы являются открытыми для граждан и юридических лиц, являющихся субъектами градостроительной деятельности и земельных отношений.

2. Администрация Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами посредством:

- 1) публикации Правил, предоставления и открытой продажи их копий всем заинтересованным лицам;
- 2) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте (включая входящие в их состав картографические и текстовые материалы) в органе архитектуры и градостроительства администрации;
- 3) предоставления органом архитектуры и градостроительства администрации гражданам и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих Правил, по изготовлению необходимых копий, в том числе копий картографических материалов по их фрагментам, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам, другим элементам планировочной структуры);
- 4) размещения материалов на специальных стендах в здании администрации д.Кандинка, Калтайского сельского поселения, Томского района (при наличии Соглашения) и специально отведенных местах.

## **Часть II. Карты (схемы) градостроительного зонирования**

### **Статья 62. Карта градостроительного зонирования территории д.Кандинка, Калтайского сельского поселения.**

1. Карта градостроительного зонирования территории и градостроительных регламентов.  
М 1 : 10000 (Приложение 1).

## Часть III. Градостроительные регламенты

### Глава 14. Градостроительные регламенты

#### Статья 63. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории д.Кандинка, Калтайского сельского поселения

**1) общественные зоны (О):**

- ОЖ – зона объектов общественного назначения и малоэтажной жилой застройки;
- ОД – общественно-деловая зона.

**2) жилые зоны (Ж):**

- Ж-1 – зона малоэтажной жилой застройки;
- Ж-2 – зона садоводства и дачного хозяйства;
- Ж-3 – зона малоэтажной жилой застройки с ограничением сноса зелёных насаждений.

**3) рекреационные зоны (Р):**

- Р-1 – зона объектов отдыха, спорта и туризма;
- Р-2 – зона лесопарков, лугопарков и зон отдыха;
- Р-3 – зона мемориальных комплексов и конфессиональных объектов.

**4) производственно-коммунальные зоны (ПК):**

- ПК-1 – зона производственно-коммунальных объектов IV- V класса опасности.

**5) зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ):**

- ИТ-1 – зона объектов транспортной инфраструктуры;
- ИТ-2 – зона объектов инженерной инфраструктуры;

**6) зоны сельскохозяйственного использования (СХ):**

- СХ-2 – зона объектов сельскохозяйственного назначения.

**7) зона озеленение специального назначения (Пр-1);**

**8) зона резервных территорий (РТ);**

**9) зона акваторий (А).**

#### Статья 64. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

В числе общих требований к основным и условно разрешенным видам использования градостроительным регламентом могут быть установлены следующие:

1) при соблюдении требований действующего законодательства допускается размещение одного, двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания;

2) в общественно-деловых зонах, жилых зонах и зонах сельскохозяйственного использования объекты условно разрешенного вида использования могут занимать не более 30% территории зоны;

3) размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования во встроенных или пристроенных в жилые дома помещениях осуществляется в соответствии с перечнем, приведенным в Таблице 2 при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

- второстепенные улицы в жилой застройке (переулки), проезды, хозяйственные проезды, скотопрогоны;

- гостевые открытые автостоянки для временного пребывания автотранспорта;

- объекты и сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования (распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 30 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины, регулирующие резервуары, канализационные насосные станции,



газораспределительные пункты) коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.);

- коммуникации инженерной инфраструктуры (кроме магистральных сетей), в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования, связанные с обслуживанием объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

- объекты благоустройства (фонтаны, памятники, монументы, малые архитектурные формы);

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и площадки для выгула собак;

- зеленые насаждения;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома и детские учреждения).

Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

Суммарная общая площадь зданий (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий (помещений), расположенных на территории соответствующего земельного участка.

Суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка.

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальных зонах Калтайского сельского поселения Томского района Томской области предлагаются в следующем составе:

Таблица 2

1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь
2.	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений
3.	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка
5.	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений
6.	Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков
7.	Условия размещения и максимальные размеры (площадь) отдельных объектов

Конкретные сочетания и предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся к каждой из обозначенных территориальных зон в отдельности, указаны ниже в составе градостроительного регламента.

Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, устанавливается в соответствии с классификацией, определенной Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами 2.2.1/2.1.1.1200-03

«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). Разрешенные объекты капитального строительства соответствующего класса опасности размещаются на территории земельных участков в случае возможности обеспечения размера санитарно-защитной зоны, определенного проектом обоснования размера санитарно-защитной зоны.

## **Статья 65. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

**ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ОЖ)** предназначена для низкоплотной жилой застройки индивидуальными и многоквартирными жилыми домами с размещением объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественного местного значения, иных объектов согласно градостроительного регламента.

### **Основные виды разрешенного использования:**

- индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с приусадебными земельными участками с правом ведения индивидуальной трудовой деятельности без санитарно-защитной зоны;
- блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- многоквартирные жилые дома в 1-3 этажа с придомовой территорией;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и местного уровня;
- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные;
- организации, учреждения и управления;
- станции скорой помощи;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- аптеки;
- гостиницы;
- рестораны, бары;
- учреждения социальной защиты;
- физкультурно-оздоровительные учреждения;
- учреждения культуры и искусства;
- магазины;
- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;
- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- детские площадки, площадки для отдыха;
- хозяйственные площадки;
- площадки для сбора мусора;
- дворовые постройки (мастерские, теплицы, сараи и т.д.)
- гостевые автостоянки;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- гаражные блоки при многоквартирном жилом доме на 1 легковую машину для каждой квартиры;
- автостоянки для временного пребывания легковых автомобилей.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- рынки;

- временные торговые объекты.

### Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) Максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома – 1000 кв.м. 2) Максимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома – 600 кв.м на один блок 3) Максимальная площадь земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома, с учётом придомовой территории – 4000 кв.м. 4) Предельная ширина (минимальная и максимальная) участков по фронту улиц (переулков) – 10-30 метров 5) Предельная глубина земельных участков – 60 метров
2.	Минимальное расстояние от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	а. В отношении земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации индивидуальных и блокированных жилых домов, от границ смежного земельного участка до основного строения – 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1м б. В отношении земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации многоквартирного жилого дома, от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 5 метров
3.	Минимальное расстояние от построек для содержания птицы и скота до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	4 метра.
4.	Минимальное расстояние от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений	5 м при осуществлении нового строительства
5.	Минимальное расстояние от красной линии проездов до зданий, строений, сооружений	3 м при осуществлении нового строительства
6.	Минимальное расстояние от окон жилого дома до стен соседнего здания, строения	6 метров
7.	Максимальная этажность общественных и жилых зданий	3 этажа

8.	Максимальная высота нежилых зданий, строений, сооружений	6 метров
9.	Максимальный процент застройки земельного участка	50%

## **ОБЩЕСТВЕННО – ДЕЛОВАЯ ЗОНА (ОД).**

К общественно-деловым зонам относятся участки территории, используемые и предназначенные для размещения зданий и сооружений общественно-делового назначения — административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культурных и иных зданий.

### **Основные виды разрешенного использования:**

- клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и местного уровня;
- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные;
- организации, учреждения и управления;
- фельдшерско-акушерский пункт, аптеки;
- гостиницы;
- учреждения социальной защиты;
- физкультурно-оздоровительные учреждения;
- учреждения культуры и искусства;
- магазины и торговые комплексы;
- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отделения, участковые пункты милиции;
- почта, отделения связи, отделения банков.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- открытые или встроенные места парковки легковых автомобилей;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
- площадки детские, спортивные, для отдыха.
- площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;
- зеленые насаждения;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты пожарной охраны;
- объекты инженерных инфраструктур.

### **Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения».

**ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (Ж-1)** предназначена для низкоплотной жилой застройки индивидуальными и многоквартирными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественного местного значения, иных объектов согласно градостроительного регламента.

**Основные виды разрешенного использования:**

- индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с ведением индивидуальной трудовой деятельности без санитарно-защитной зоны;
- многоквартирные жилые дома в 1-3 этажа с придомовой территорией;
- личные подсобные хозяйства с правом возведения жилого дома;
- учреждения дополнительного образования;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты милиции.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- детские площадки, площадки для отдыха;
- хозяйственные площадки;
- сады, огороды, палисадники;
- дворовые постройки (мастерские, теплицы, сараи и т.д.);
- постройки для содержания животных и птицы;
- гостевые автостоянки;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- гаражные блоки при многоквартирном жилом доме на 1 легковую машину для каждой квартиры;
- площадки для сбора мусора;
- автостоянки для временного пребывания легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- временные торговые объекты.

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) Максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства и размещения индивидуального жилого дома – 2000 кв.м. 2) Максимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома – 600 кв. м на один блок 3) Максимальная площадь земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома, с учётом придомовой территории – 4000 кв.м. 4) Предельная ширина (минимальная и максимальная) участков по фронту улиц (переулков) – 10-30 метров 5) Предельная глубина земельных участков – 65 метров

2.	Минимальное расстояние от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	1) В отношении земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации индивидуальных и блокированных жилых домов, от границ смежного земельного участка до основного строения – 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1м 2) В отношении земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации многоквартирного жилого дома, от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 5 метров
3.	Минимальное расстояние от построек для содержания птицы и скота до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	4 метра
4.	Минимальное расстояние от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений	5 м при осуществлении нового строительства
5.	Минимальное расстояние от красной линии проездов до зданий, строений, сооружений	3 м при осуществлении нового строительства
6.	Минимальное расстояние от окон жилого дома до стен соседнего здания	6 метров
7.	Максимальная этажность жилых зданий	3 этажа
8.	Максимальная высота нежилых зданий, строений, сооружений	6 метров
9.	Максимальный процент застройки земельного участка	50%

**ЗОНА САДОВОДСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА (Ж-2)** предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

**Основные виды разрешенного использования:**

- садовые и дачные хозяйства с правом возведения садовых и дачных домов.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- дворовые постройки;
- хозяйственные площадки;
- площадки для сбора мусора;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- постройки для содержания мелких животных и птицы;
- гостевые автостоянки.

**Условно разрешенные виды использования:**

- магазины;
- спортивные площадки и площадки для отдыха;
- аптеки;
- сезонные обслуживающие объекты;
- участковые пункты милиции;
- магазины;
- временные торговые объекты.

### Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) Максимальная площадь земельного участка для садоводства и дачного хозяйства – 2000 кв.м.
2.	Минимальное расстояние от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	В отношении земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации индивидуальных и блокированных жилых домов, от границ смежного земельного участка до основного строения – 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1 м
3.	Минимальное расстояние от построек для содержания птицы и скота до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	4 метра
4.	Минимальное расстояние от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений	5 м при осуществлении нового строительства
5.	Минимальное расстояние от красной линии проездов до зданий, строений, сооружений	3 м при осуществлении нового строительства
6.	Минимальное расстояние от окон жилого дома до стен соседнего здания	6 метров
7.	Максимальная этажность жилых зданий	2 этажа
8.	Максимальная высота нежилых зданий, строений, сооружений	6 метров
9.	Максимальный процент застройки земельного участка	20%

**ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ОГРАНИЧЕНИЕМ СНОСА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ (Ж-3)** предназначена для низкоплотной жилой застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественного местного значения, иных объектов согласно градостроительного регламента, с установлением ограничения вырубki деревьев хвойных и лиственных пород в количестве не более 5% от находившихся на момент предоставления земельного участка.

### Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с ведением индивидуальной трудовой деятельности без санитарно-защитной зоны;
- блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- учреждения дополнительного образования;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты милиции.

### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки, площадки для отдыха;
- спортплощадки;
- площадки для сбора мусора;
- дворовые постройки (мастерские, теплицы, сараи и т.д.)
- гостевые автостоянки;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- постройки для содержания мелких животных и птицы;
- автостоянки для временного пребывания легковых автомобилей.

### Условно разрешенные виды использования:

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м.;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания.

### Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) Максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома – 1500 кв.м. 2) Максимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома – 600 кв. м на один блок 3) Предельная ширина (минимальная и максимальная) участков по фронту улиц (переулков) – 10-30 метров 4) Предельная глубина земельных участков – 50 метров
2.	Минимальное расстояние от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	1) В отношении земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации индивидуальных и блокированных жилых домов, от границ смежного земельного участка до основного строения – 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1 м
3.	Минимальное расстояние от построек для содержания птицы и скота до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию	4 метра



	домовладельцев с учетом противопожарных требований	
4.	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до жилого дома	15 метров
5.	Минимальное расстояние от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений	5 метров при осуществлении нового строительства
6.	Минимальное расстояние от красной линии проездов до зданий, строений, сооружений	3 метра при осуществлении нового строительства
7.	Минимальное расстояние от окон жилого дома до стен соседнего здания	6 метров
8.	Максимальная этажность жилых зданий	3 этажа
9.	Максимальная высота нежилых зданий, строений, сооружений	6 метров
10.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	15%

## **Статья 66. Градостроительные регламенты. Производственная зона.**

**ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ (ПК-1)** предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

### **Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов опасности;
- объекты складского назначения IV-V класса опасности;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- предприятия автосервиса.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
- офисы и представительства;
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
- магазины;
- временные торговые объекты;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- объекты бытового обслуживания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- общежития, связанные с производством;
- гостиницы.

## Статья 67. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.

**ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОТДЫХА, СПОРТА И ТУРИЗМА (Р-1)** предназначена для размещения спортивных сооружений, объектов отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

### Основные виды разрешенного использования:

- учреждения отдыха и туризма;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- лодочные станции, яхт клубы;
- лыжные спортивные базы;
- водно-спортивные базы;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.

### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры и видеосалоны;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- магазины;
- торговые павильоны;
- предприятия общественного питания;
- сезонные обслуживающие объекты;
- банно-оздоровительные комплексы;
- косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты;
- предприятия общественного питания;
- автостоянки для временного пребывания легковых автомобилей;
- автостоянки для временного пребывания туристических автобусов;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- участковые пункты милиции;
- гаражи для автомобилей обслуживающего назначения.

### Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) Максимальная площадь земельного участка для размещения объекта – 5000 кв.м.
2.	Минимальное расстояние от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	В отношении жилых строений, от границ смежного земельного участка до основного строения – 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1м
3.	Минимальное расстояние от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений	5 метров при осуществлении нового строительства
4.	Минимальное расстояние от красной линии проездов до зданий, строений, сооружений	3 метра при осуществлении нового строительства
5.	Максимальная этажность жилых зданий	3 этажа
6.	Максимальная высота нежилых зданий, строений, сооружений	12 метров
7.	Максимальный процент застройки в	40 %, в том числе здания и сооружения,

границах земельного участка	аллеи, дороги, площади и другие территории с искусственным покрытием
-----------------------------	--

**ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ, ЛУГОПАРКОВ И ЗОН ОТДЫХА (Р-2)** предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения.

**Основные виды разрешенного использования:**

- лесопарки, лугопарки;
- зоны отдыха;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- пляжи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- площадки для выгула собак;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- набережные и причалы;
- места для пикников и костров.

**Условно разрешенные виды использования:**

- временные торговые точки;
- лоточная торговля;
- физкультурно-оздоровительные и спортивные площадки;
- сезонные обслуживающие объекты;
- автостоянки открытого типа для временного пребывания легковых автомобилей и туристических автобусов.

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальная площадь парка – 10 га
2.	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	1 этажные здания, максимальная высота зданий – 3 метра, строений, сооружений – 6 метров
3.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	10 %, в том числе здания и сооружения, аллеи, дороги, площади и другие территории с искусственным покрытием, за исключением территорий, занятых конструкциями берегоукрепления
4.	Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов	Максимальная торговая площадь магазинов – 50 кв. м

**ЗОНА МЕМОРИАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ И КОНФЕССИОНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ (Р-3)** предназначена для сохранения природного ландшафта, размещения конфессиональных объектов, а также для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания с обеспечением размера санитарно-защитных зон. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с

сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших.

**Основные виды разрешенного использования:**

- мемориальные комплексы;
- конфессиональные объекты;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- вспомогательные строения для обслуживающего персонала;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного пребывания легковых автомобилей и автобусов.

**Статья 68. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры.**

**ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ИТ-1)** предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, включает в себя участки территории д.Кандинка, предназначенные для размещения сооружений и коммуникаций поселкового наземного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для таких объектов.

Зона поселкового наземного транспорта представлена полосой отвода автомобильных дорог (главных улиц, основных улиц).

**Основные виды разрешенного использования:**

- объекты наземного пассажирского транспорта;
- объекты дорожного сервиса.

**ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖИЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ИТ-2)** предназначена для размещения объектов крупных объектов инженерной инфраструктуры. Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

**Статья 69. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования**

**ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (СХ)** используется в целях ведения сельскохозяйственного производства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- пашни, сенокосы, пастбища;
- сельскохозяйственные здания и сооружения;
- сельскохозяйственные объекты.

**Статья 70. Градостроительные регламенты. Прочие зоны.**

**ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Пр-1)**, предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

**ЗОНА АКВАТОРИЙ (А)** территории занятые озерами, малыми реками и другими водными объектами.

**ЗОНА РЕЗЕРВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ (РТ)** выделена для обеспечения правовых условий использования поселковых резервных территорий планируемого развития.

Границы земельных участков, виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах зоны резервных территорий не установлены временно и будут определены при дальнейшей разработке градостроительной документации. Размещение любых объектов капитального **и** некапитального строительства в указанной зоне до утверждения соответствующей градостроительной документации не допускается.

**Основные виды разрешенного использования:**

- до утверждения градостроительной документации территории - озеленение.

Глава Калтайского сельского поселения  
(Глава Администрации)

И.Ю. Галямов

Приложение 1 к Правилам землепользования и застройки д.Кандинка, утвержденным решением Совета Калтайского сельского поселения от 25.12.2012 № 21

