



Специальный  
выпуск  
№ 86 (952)

Пятница  
26 июля 2013 г.

Основана  
6 августа 1939 г.

# НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПЛОТНИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО СОВЕТА ДЕПУТАТОВ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ПЛОТНИКОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА  
НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ  
АДМИНИСТРАЦИЯ ПЛОТНИКОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА  
НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ  
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ПЛОТНИКОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Текстовая часть

Утверждены решением №6  
десятой сессии Совета депутатов Плотниковского сельсовета  
Новосибирского района Новосибирской области  
четвертого созыва от 22 июля 2011 г.  
При подготовке окончательной редакции  
учтены требования действующих технических регламентов,  
результаты публичных слушаний  
и предложения заинтересованных лиц.  
Новосибирск – 2011 г.

СПИСОК ОСНОВНЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ  
ООО «СИБИРСКИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ»

Директор ООО «СибГП» Э.Ю. Сысолин  
Руководитель проекта Б.Е. Павлючик  
Архитектор К.В. Жандаров  
Архитектор А.Е. Рублевский  
Архитектор Е.М. Изнаирская  
Специалист Л.Е. Сафарова  
Инженер Л.В. Болдырева  
Правила землепользования и застройки Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области разработаны при участии и консультации членов комиссии, образованной Постановлением главы администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского

района Новосибирской области от 07.06.2010 №33 «О подготовке проекта правил землепользования и застройки Плотниковского сельсовета».  
При подготовке схемы (карты) градостроительного зонирования использован материал цифрового плана территории Плотниковского сельсовета в составе Новосибирского района, подготовленный специалистами Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Сибирская государственная геодезическая академия» (г. Новосибирск), и материал космоснимков Google.

СОДЕРЖАНИЕ	
Введение	8
Раздел I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования	9
Глава 1. Общие положения	9
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	9
Статья 2. Правовой статус, назначение, цели Правил.	16
Статья 3. Сфера действия Правил	17
Статья 4. Установление градостроительных регламентов	18
Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	21
Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки. Регулирование землепользования и застройки	22
Статья 6. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях	22
Статья 7. Виды органов (должностных лиц), осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области	23
Статья 8. Полномочия Совета депутатов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в области землепользования и застройки	24
Статья 9. Полномочия главы администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в области землепользования и застройки	24
Статья 10. Полномочия структурного подразделения администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, уполномоченного в области землепользования и застройки	25
Статья 11. Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке	27
Глава 3. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области	28
Статья 12. Градостроительное зонирование территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области	28
Статья 13. Градостроительные регламенты и их применение	29
Статья 14. Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	31
Статья 15. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих установленному градостроительному регламенту	32
Статья 16. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	34
Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	35
Статья 18. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	36
Глава 4. Подготовка документации по планировке территорий Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области	38
Статья 19. Назначение, виды и состав документации по планировке территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области	38
Статья 20. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории	40
Статья 21. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории	41
Статья 22. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков	41
Статья 23. Регламент ведения и утверждения сводного плана красных линий Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области	42
Глава 5. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам	44
Статья 24. Принципы градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции	44
Статья 25. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель	46

Статья 26. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства	46
Статья 27. Градостроительная подготовка обремененных правами третьих лиц земельных участков в существующей застройке для осуществления реконструкции объектов капитального строительства	47
Статья 28. Градостроительная подготовка обремененных правами третьих лиц земельных участков в существующей застройке с целью развития застроенных территорий	48
Статья 29. Градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства	50
Статья 30. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства	51
Статья 31. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям	52
Глава 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки	53
Статья 32. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	53
Статья 33. Порядок проведения публичных слушаний	54
Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила	55
Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории	56
Статья 36. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению специальных разрешений	57
Глава 7. Положения об изъятии земельных участков, о резервировании земель для муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов	59
Статья 37. Градостроительные основания изъятия земельных участков, объектов капитального строительства для муниципальных нужд	59
Статья 38. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земель для муниципальных нужд	60
Статья 39. Условия установления публичных сервитутов	61
Глава 8. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства	61
Статья 40. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства	61
Статья 41. Подготовка проектной документации объекта капитального строительства	62
Статья 42. Согласование, экспертиза и утверждение проектной документации	63
Статья 43. Выдача разрешений на строительство	64
Статья 44. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора	65
Статья 45. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	65
Глава 9. Внесение изменений в Правила. Действие Правил по отношению к градостроительной документации	66
Статья 46. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	66
Статья 47. Порядок внесения изменений в Правила	66
Глава 10. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушение Правил	68
Статья 48. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства	68
Статья 49. Ответственность за нарушение Правил	68
Раздел II. Карта градостроительного зонирования. Карты зон с особыми условиями использования территорий	69
Глава 11. Схема (карта) градостроительного зонирования территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области	69
Статья 50. Основания составления карты градостроительного зонирования территорий Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области	69
Статья 51. Карта градостроительного зонирования территорий Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области	68
Глава 12. Схема (карта) зон с особыми условиями использования территорий Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области	70
Статья 52. Карта зон действия экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области	70
Раздел III. Градостроительные регламенты	71
Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	71
Статья 53. Перечень зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области	71
Статья 54. Перечень зон, выделенных на схеме (карте) зон с особыми условиями использования территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области	72
Глава 14. Градостроительные регламенты. Жилые зоны	72
Статья 55. Общие положения. Жилые зоны	72
Статья 56. Градостроительные регламенты. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами с садовыми участками (Ж-1)	73
Статья 57. Градостроительные регламенты. Зоны застройки малоэтажными жилыми домами (1–3 этажа) (Ж-2)	75
Глава 15. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны	77
Статья 58. Градостроительные регламенты. Зоны административного и общественно-делового назначения (ОД-1)	77
Статья 59. Градостроительные регламенты. Зоны торговой активности и объектов бытового обслуживания (ОД-2)	78
Статья 60. Градостроительные регламенты. Зоны размещения объектов здравоохранения (ОД-3)	79
Статья 61. Градостроительные регламенты. Зоны размещения учебных объектов (ОД-4)	80
Статья 62. Градостроительные регламенты. Зоны размещения объектов культуры (ОД-5)	81
Статья 63. Градостроительные регламенты. Зоны размещения культовых объектов (ОД-6)	82
Глава 16. Градостроительные регламенты. Производственные зоны	83
Статья 64. Градостроительные регламенты. Зоны размещения производственных объектов (П-1)	83
Статья 65. Градостроительные регламенты. Зоны размещения коммунально-складских объектов (П-2)	84
Глава 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры	85
Статья 66. Градостроительные регламенты. Зоны размещения объектов инженерной инфраструктуры и ЖКХ (ИН-1)	85
Глава 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры	86
Статья 67. Градостроительные регламенты. Зоны отвода железной дороги (Т-1)	86
Статья 68. Градостроительные регламенты. Зоны транспортных коммуникаций областного значения (Т-2)	87
Глава 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования	88
Статья 69. Градостроительные регламенты. Зоны ведения сельского хозяйства (СХ-1)	88

Статья 70. Градостроительные регламенты. Зоны садоводства и дачного хозяйства, ЛПХ (СХ-2)	88
<b>Глава 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения</b>	<b>90</b>
Статья 71. Градостроительные регламенты. Зоны лесов (Р-1)	90
Статья 72. Градостроительные регламенты. Зоны отдыха, занятий физической культурой и спортом (туризма) (Р-2)	91
Статья 73. Градостроительные регламенты. Зоны поселкового озеленения (Р-3)	92
<b>Глава 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения</b>	<b>93</b>
Статья 74. Градостроительные регламенты. Зоны, занятые кладбищами (СН-1)	93
Статья 75. Градостроительные регламенты. Зон размещения объектов санитарного назначения (СН-2)	94
Статья 76. Градостроительные регламенты. Зоны защитного озеленения (СН-2)	95
<b>Глава 22. Градостроительные регламенты. Иные виды зон</b>	<b>96</b>
Статья 77. Градостроительные регламенты. Зоны размещения военных объектов (ИВ-1)	96
Статья 78. Градостроительные регламенты. Зоны природного ландшафта (резерва) (ИВ-2)	97
<b>Глава 23. Градостроительные регламенты. Зоны особо охраняемых территорий</b>	<b>97</b>
Статья 79. Градостроительные регламенты. Зоны размещения природоохранных территорий (ОХ-1)	97
Статья 80. Градостроительные регламенты. Водоохранные зоны	98
Статья 81. Градостроительные регламенты. Охранные зоны магистрального газопровода и ЛЭП	98
Статья 82. Особенности регламентации использования земель в санитарно-защитных зонах производственных предприятий	98

## ВВЕДЕНИЕ

Настоящие Правила землепользования и застройки Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области содержат откорректированные результаты работ по договору (муниципальному контракту) от 28 марта 2011 года № 4П-11 «Подготовка проекта правил землепользования и застройки Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области». Правила землепользования и застройки Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области (далее – Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», нормативно-правовыми актами Новосибирской области.

В ходе выполнения работ учитывались требования технического задания к вышеуказанному договору, а также требования СНиПа 2.07.01-83.

В соответствии с техническим заданием данная разработка представляет собой комплекс подготовительных, аналитических и проектных работ с использованием современной компьютерной техники.

Цели и задачи этой работы:

1. Совершенствование системы градостроительного регулирования, отвечающей современным условиям развития

## РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

### Глава 1. Общие положения

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

акт о выборе земельного участка для строительства – документ, подтверждающий возможность размещения объекта на выбранном земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и других факторов и согласований местных органов управления в части землепользования, развития социальной и производственной инфраструктуры территорий;

акт приемки – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательство исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документацией, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

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, разделенных между собой стенами без проемов, каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок и изолированный выход на территорию общего пользования (улицу, проезд);

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статье 53 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативными техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

вновь выявленный объект культурного наследия – объект, рекомендуемый для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого в течение не более года со дня поступления в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия документов, указанных в статье 17 Федерального закона от 25 июня 2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», должно быть принято решение о включении либо об отказе включения его в реестр;

водоохранная зона – территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения,

поселения в рамках Новосибирского района (Новосибирской агломерации) и требованиям Градостроительного кодекса.

2. Обеспечение устойчивого развития территории с отработкой положений нормативно-правовой базы.

3. Разработка перспективной стратегии развития Плотниковского сельсовета в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий, а также сохранения эффективных сельскохозяйственных угодий.

4. Повышение эффективности использования территориальных ресурсов с учетом особенностей планировочной структуры и характеристик различных участков сельской территории. В соответствии с действующим градостроительным кодексом Российской Федерации разработка документа территориального планирования направлена на определение назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и объединений.

В ходе работы осуществлена отработка общих положений и регламентов в составе Правил землепользования и застройки Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, проверка всех оснований выполненного зонирования, отработка юридических требований.

Результат данной работы – градостроительное зонирование территории Плотниковского сельсовета и подготовка текстовой части для Правил.

заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

временные объекты – мобильные, легко возводимые или возводимые из легких конструкций объекты (киоски, павильоны, рекламные установки, стоянки и парковки автотранспорта, металлические и сборные железобетонные гаражные боксы, передвижные объекты потребительского рынка и иные аналогичные сооружения), которые не являются объектами недвижимости, устанавливаемые на определенной территории с учетом возможности быстрого изменения характера использования данной территории без несоизмерного ущерба назначению объектов при их перемещении, время функционирования которых на данном участке предварительно было определено владельцем земельного участка на ограниченный срок;

встроенные (встроено-пристроенные) помещения – объекты культурно-бытового, торгового, медицинского и другого вида назначения, имеющие помещения, входящие в состав здания жилого дома, имеющие общий с многоквартирным жилым домом земельный участок; высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования; государственный кадастр недвижимости – систематизированный свод сведений об учтенном в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных указанным Федеральным законом сведений;

государственный кадастровый учет недвижимого имущества (далее – кадастровый учет) – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе;

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства; градостроительная документация – документы территориального планирования (Генеральный план), документы градостроительного зонирования (настоящие

Правила) и документация по планировке территорий (проекты планировки, проекты межевания и градостроительные планы земельных участков); градостроительная подготовка земельного участка – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков; градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка и объектов капитального строительства и используемый для: разработки проектной документации для строительства; выдачи разрешения на строительство; выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

градостроительный регламент – устанавливаемые настоящими Правилами 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; ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

зеленые насаждения – деревья, кустарники, цветники, газоны;

землеуладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

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

зоны охраны объектов культурного наследия – территории, границы которых утверждены проектом зон охраны объекта культурного наследия (а до утверждения проекта – иными нормативными правовыми актами), для которых установлен особый режим использования земель и градостроительных регламентов, обеспечивающий сохранность объекта культурного наследия в его исторической и ландшафтной среде;

индивидуальный (усадебный) жилой дом – жилое здание на 1–2 квартиры с приусадебным земельным участком;

инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования; кадастровая деятельность – выполнение правомочным лицом (далее – кадастровый инженер) в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе (далее – кадастровые работы);

коэффициент строительного использования земельного участка (коэффициент застройки) – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

красные линии – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки территории и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты); линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования за-

стройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд; границы зон охраны объектов культурного наследия, границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства; линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых объектов капитального строительства; максимальный процент застройки земельного участка – элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

микрорайон – структурный элемент жилой застройки площадью не более 80 га, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования, границами которого, как правило, являются магистральные или жилые улицы, проезды и естественные рубежи;

минимальные и максимальные (предельные) площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей и наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные градостроительным регламентом определенной зоны настоящих правил, на основании строительных норм и правил, для определенных видов использования; многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок; объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных объектов (киосков, навесов и других подобных объектов); объект культурного наследия – объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения), а также объект археологического наследия;

объекты недвижимости (недвижимость) – земельные участки, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства; особо охраняемые природные территории – участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны;

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

прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. Проектная документация используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, Новосибирской области, муниципальным правовым актом Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

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 документацией;

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, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Новосибирской области, муниципальными правовыми актами Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области;

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства — использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, в том числе установленными законодательством Российской Федерации ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, а также публичными сервитутами; резервирование территорий (земельных участков) — ограничение прав собственников, владельцев и пользователей земельных участков и объектов капитального строительства в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд; реконструкция — изменение отдельных параметров зданий, строений, сооружений, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

санитарно-защитная зона — расположенная вокруг объектов и производств, являющихся источниками вредного воздействия на среду обитания и здоровье человека, озелененная территория с особым режимом использования, размер которой устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны (а до его утверждения в установленном порядке — на основании настоящих Правил в соответствии с требованиями законодательства) с учетом воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) и величин приемлемого риска для здоровья населения;

собственники земельных участков — лица, являющиеся собственниками земельных участков; специальные разрешения — разрешения на особо поименованные настоящими Правилами виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах, а также разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

сооружение — искусственно созданная объемная или линейная наземная, подземная или надземная строительная система;

строение — сооружение, созданное из искусственных конструкций, состоящее из несущих, а в отдельных случаях ограждающих конструкций;

строительные изменения недвижимости — изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами); строительство — создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства), а также линейных объектов;

территориальные зоны — зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования — отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые могут включаться в состав территориальных зон и не подлежат приватизации, беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

технические регламенты — документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, федеральным законом указом Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливающие обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

технические условия — условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и устанавливающие сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также требования инженерных и транспортных служб к организации строительства, устройства транспортных подъездов (въездов) к объектам с магистральных транспортных коммуникаций;

функциональные зоны — зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение; частный сервитут — право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

этажность здания — количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа — в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на 2 метра.

## Статья 2. Правовой статус, назначение, цели и содержание Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации являются документом градостроительного зонирования, который вводит на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области систему регулирования землепользования и застройки. Данная система основана на градостроительном (точнее — правовом) зонировании — делении всей территории в границах поселковой черты на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также ограничениям их использования. Устанавливается своеобразный правовой режим использования земельных участков.

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

- создание условий для устойчивого развития территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, сохранения окружающей среды и благоприятных условий сельскохозяйственной деятельности на территории Плотниковского сельсовета;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области;

- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Плотниковского сельсовета.

3. При решении поставленных целей использование принципа градостроительного (правового) зонирования и регламентации вопросов землепользования в соответствии с Градостроительным кодексом позволяет:

- обеспечить свободный доступ граждан к информации и их участие в принятии решений по вопросам территориального развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- обеспечить контроль за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Для достижения целей введения системы регулирования землепользования и застройки настоящие Правила содержат:

- порядок их применения и внесения в них изменений;
- схему (карту) градостроительного зонирования, схему зон с особыми условиями использования территории;
- градостроительные регламенты.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке земельных участков, выделяемых из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;
- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного назначения и их использованию;
- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;
- подготовке градостроительных оснований для принятия, в соответствии с законодательством, решений о резервировании земель и изъятии земельных участков для муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;
- согласованию проектной документации;
- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов.

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

6. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — требованиями законодательства, нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- местными и региональными нормативами градостроительного проектирования;
- иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, а также требованиями иных муниципальных правовых актов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области по вопросам регулирования землепользования и застройки в части, не противоречащей настоящим Правилам.

7. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность и земельные отношения на территории

Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

## Статья 3. Сфера действия Правил

1. Настоящие Правила действуют на всей территории в границах Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, установленных законом Новосибирской области.

2. Настоящие Правила применяются к градостроительным отношениям на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, возникшим после введения их в действие. К отношениям, возникшим до введения в действие Правил, положения настоящих Правил применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после введения их в действие.

3. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства на их территории, на строительство которых были выданы разрешения до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство не истек.

## Статья 4. Установление градостроительных регламентов

1. Все решения по вопросам землепользования и застройки принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, 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. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- состоящих в едином государственном реестре недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;

- в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;

3. На карте градостроительного зонирования территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статья 38 Градостроительного кодекса).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (населенных пунктов, кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон,

б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

4. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 части 3 настоящей статьи.

5. В случае обнаружения объектов культурного наследия на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия принимаются и отображаются в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, решениями проекта зон охраны объектов культурного наследия и иными документами в части границ таких зон.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, определенные в главах 14–22 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, устанавливаемых проектом охранных зон объектов культурного наследия, или соответствующих постановлением областной администрации.

6. На карте градостроительного зонирования отображаются зоны с особыми условиями использования территорий — зоны действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, установленные в соответствии с федеральными законами. К этим зонам приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

7. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам раздела III настоящих Правил;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия — в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям — в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне действия соответствующих ограничений;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные (а в случае согласования и вспомогательные) для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности и установленных норм.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Новосибирской области и самого Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в установленном порядке с проработкой всех необходимых проектных решений;

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и/или в орган архитектуры и градостроительства Новосибирского района, который в установленном порядке и в установленном срок представляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

9. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек — существующих и которые могут быть построены дополнительно — к площади земельных участков).

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

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

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

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газоснабжение, 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 поселения), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в установленном порядке.



## Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила являются открытыми и общедоступными для физических, юридических, а также должностных лиц.

2. Администрация Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами и полным комплектом входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в Плотниковском сельсовете Новосибирского района Новосибирской области;

- предоставления администрацией Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и/или органом архитектуры и градостроительства Новосибирского района физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

3. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, Новосибирской области и муниципальными правовыми актами.

4. Участие физических и юридических лиц в обсуждении и принятии решений по вопросам землепользования и застройки осуществляется в следующих формах:

- участие в публичных слушаниях;
- проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;
- иных формах, установленных действующим законодательством.

5. Органы местного самоуправления Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в пределах своей компетенции рассматривают заявления и иные обращения физических и юридических лиц, касающиеся вопросов землепользования и застройки, затрагивающих их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

6. Физические и юридические лица в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает или нарушает их интересы, вправе требовать защиты своих прав в административном или судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.

### Регулирование землепользования и застройки

## Статья 6. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. В соответствии с законодательством, настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Плотниковского сельсовета по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель в целях нового строительства или реконструкции;
- обращаются в администрацию Плотниковского сельсовета с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;
- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
- владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут инициировать действия по выделению в проектах планировки или проектах межевания границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;
- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

- возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов – аукционов, конкурсов);
- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляются в соответствии с градостроительным и земельным законодательством. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

- 1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;
- 2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;
- 3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет администрация Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области посредством проверки землеустроительной документации.

4. Лица, осуществляющие на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

## Статья 7. Виды органов (должностных лиц), осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области

1. На территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области регулирование землепользования и застройки осуществляется:

- Советом депутатов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области;
- главой администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области;
- администрацией Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, ее структурными подразделениями, уполномоченными в сфере градостроительной деятельности;
- Комиссией по землепользованию и застройке Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

2. Полномочия органов местного самоуправления Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в соответствии с законодательством Российской Федерации и Новосибирской области.

3. Полномочия структурных подразделений или специалистов администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются в Положении о соответствующих структурных подразделениях, или решениях, утверждаемых главой администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

4. Порядок образования и деятельности, состав и полномочия Комиссии по землепользованию и застройке устанавливаются Положением о ней (распоряжением), утверждаемым главой администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

## Статья 8. Полномочия Совета депутатов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в области землепользования и застройки

К полномочиям Совета депутатов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в области регулирования землепользования и застройки, в том числе настоящих Правил, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, внесение в них изменений;
- установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
- назначение местных референдумов по наиболее важным вопросам территориального развития Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области;

- осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, за деятельностью специалистов администрации, уполномоченных в сфере землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;

- иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области Уставом Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в соответствии с законодательством Российской Федерации и Новосибирской области.

## Статья 9. Полномочия главы администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в области землепользования и застройки

К полномочиям главы администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в области землепользования и застройки относятся:

- принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в области регулирования землепользования и застройки;
- разработка и реализация муниципальных программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области;
- резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- установление публичных сервитутных в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или населения, без изъятия земельных участков;

- управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

- утверждение состава и порядка деятельности Комиссии по землепользованию и застройке;

- принятие решения в пределах своей компетенции о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

- рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила и принятие решения о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет депутатов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области;

- принятие решения о подготовке документации по планировке территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и ее утверждение;

- в порядке, предусмотренном статьями 46.1-46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принятие решения о развитии застроенной территории, о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, а также подписание указанного договора;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;

- иные полномочия, отнесенные к компетенции главы администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области Уставом Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, решениями Совета депутатов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в соответствии с законодательством Российской Федерации и Новосибирской области.

## Статья 10. Полномочия специалистов администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, уполномоченных в области землепользования и застройки

К полномочиям специалистов администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, уполномоченных в области землепользования и застройки, относятся:

- разработка проектов муниципальных правовых актов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в сфере землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства;
- участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в сфере градостроительной деятельности и рационального использования земель Плотниковского сельсовета, градостроительных разделов иных муниципальных программ;
- обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представления на утверждение в установленном порядке градостроительной документации;
- согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройства территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области;

- организация конкурсов на разработку градостроительной и проектной документации, архитектурно-художественного оформления, благоустройства;
- обеспечение градостроительной подготовки земельных участков для проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды таких земельных участков;
- подготовка предложений о выборе земельных участков, в том числе для реализации инвестиционных проектов строительства (реконструкции) объектов не-

движимости на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области;

- подготовка, утверждение и предоставление заявителям градостроительных планов земельных участков в соответствии с действующим законодательством;

- организация и обеспечение формирования земельных участков для предоставления их без предварительного согласования мест размещения объектов, с предварительным согласованием мест размещения объектов, принятие решения о предварительном согласовании мест размещения объектов, утверждающего акты о выборе земельного участка;

- разработка проектов правовых актов главы администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области о предоставлении земельных участков из состава муниципальных земель на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области под объекты капитального строительства;

- подготовка разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, расположенных на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области;

- ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области;

- контроль за соблюдением действующего законодательства, муниципальных правовых актов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в сфере землепользования и застройки в пределах своей компетенции.

## Статья 11. Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим органом и формируется главой администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области для обеспечения реализации настоящих Правил. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, утверждаемыми главой администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

2. Комиссия:

- рассматривает заявки физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – специальные разрешения) в порядке, предусмотренном настоящими Правилами;
- проводит публичные слушания по вопросам предоставления специальных разрешений в порядке, определенном настоящими Правилами;
- подготавливает главе администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных разрешений;
- подготавливает предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам, предусмотренным настоящими Правилами, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Персональный состав Комиссии формируется главой администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

4. Регламент и порядок деятельности Комиссии устанавливается в Положении о Комиссии.

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

6. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя, при отсутствии обоих – член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

7. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председательствующим на заседании и секретарем Комиссии.

8. Документы, рассматриваемые на заседаниях Комиссии, протоколы Комиссии хранятся в архиве Комиссии.

## Глава 3. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области

### Статья 12. Градостроительное зонирование территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области

1. Градостроительное зонирование территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области осуществляется в соответствии с Генеральным планом Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области на основе комплексного анализа всех характеристик и территориальных особенностей Плотниковского сельсовета. При этом происходит детализация зонирования, уточнение границ зон, выделение дополнительных зон и подзон.

2. На схемах (картах) в разделе II настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны – на схеме (карте) градостроительного зонирования;

2) зоны с особыми условиями использования территории – на схеме (карте) зон действия экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений.

3. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

4. Границы территориальных зон устанавливаются по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам административных округов;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

5. Каждая территориальная зона обозначается на карте градостроительного зонирования определенным цветом и буквенно-цифровым кодом, отражающим ее принадлежность к одному из видов территориальных зон.

6. Границы территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования, должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов или особо крупных объектов природного характера) только к одной территориальной зоне. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

7. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, отнесенных настоящими Правилами к различным территориальным зонам в соответствии с градостроительным зонированием, используются их правообладателями в соответствии с целями предоставления этих земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных частью 8 настоящей статьи.

8. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ и (или) вида использования земельных участков, указанных в части 7 настоящей статьи, а также строительство или реконструкция объектов капитального строительства на их территории осуществляются при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

9. Границы зон с особыми условиями использования территории, выделенных на схеме (карте) зон действия экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (отличным от Градостроительного кодекса) и могут не совпадать с границами территориальных зон.

### Статья 13. Градостроительные регламенты и их применение

1. Для каждого вида территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, настоящими Правилами устанавливается градостроительный регламент, который определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства и распространяется в равной мере на все расположенные в пределах границ территориальной зоны земельные участки и объекты капитального строительства, независимо от форм собственности.

2. Структуру градостроительного регламента составляют:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

1) основные виды разрешенного использования объектов недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов, не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами;

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

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не поименованные в соответствующих статьях глав 14–22 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том

числе и по процедурам предоставления специальных разрешений.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, а также собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и изменять вид (виды) использования недвижимости, разрешенный как основной и вспомогательный для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов.

Линейные объекты, а также инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах любых территориальных зон (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т. д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам и обеспечения безопасности.

4. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного использования земельных участков и строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность, высоту построек;

- максимальный процент застройки земельных участков;

- иные строительные параметры.

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

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

5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством и нормативными актами:

- ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

- ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположен в зоне действия соответствующих ограничений;

- иных документально зафиксированных ограничений на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая муниципальные правовые акты Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

### Статья 14. Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

3. Режим использования и застройки земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

- в отношении объектов, расположенных в границах территорий общего пользования – положениями муниципальных правовых актов администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами;

- в отношении участков, занятых линейными объектами, – уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Новосибирской области и местного самоуправления Плотниковского сельсовета в соответствии с федеральными законами, настоящими Правилами и техническими регламентами.

4. В отношении участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

5. Режим использования и застройки земель Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, для которых градостроительные регламенты не установлены, определяется документами об использовании (в том числе градостроительными планами земельных участков) таких земельных участков, подготавливаемыми уполномоченными специалистами администрации Плотниковского сельсовета и/или органом архитектуры и градостроительства Новосибирского района в соответствии с градостроительным, лесным, водным, и природоохранным законодательством Российской Федерации, законодательством об охране объектов культурного наследия.

### Статья 15. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих установленному градостроительному регламенту

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими установленному настоящими Правилами градостроительному регламенту в случаях, когда они:

- имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

- имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных, водохозяйственных и иных охраняемых зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение данных объектов;

- имеют размеры и параметры меньше или больше значений, установленных главами 14 – 23 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

2. Указанные в части 1 настоящей статьи земельные участки и объекты капитального строительства могут использоваться как без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, так и с установлением срока.

Исключение составляют не соответствующие одновременно настоящим Правилам и техническим регламентам земельные участки и объекты капитального строительства, существование или использование которых опасно для жизни или здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим земельным участкам и объектам капитального строительства в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

3. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства и все строительные изменения могут осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом (по видам разрешенного использования и параметрам разрешенного строительства, реконструкции) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, установленным настоящими Правилами.

Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам по строительным параметрам поддерживаются в рабочем состоянии при условии, что производимые действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов Правилам.

4. Изменение не соответствующего настоящим Правилам вида использования земельных участков и объектов капитального строительства на иной несоответствующий вид использования не допускается.

5. Несоответствующее требованиям регламентов здания или сооружения, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования.

6. Глава администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области может обратиться в Комиссии по землепользованию и застройке по приданию статуса несоответствия настоящим Правилам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны значительно распространяются за пределы площадок этих объектов, и функционирование которых наносит несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости и оказывать негативные последствия на здоровье населения.

7. Параметры и объемы объектов недвижимости (их производственной деятельности), вид или виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными государственными нормативами, правилами, стандартами.

8. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические и иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

9. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих установленным градостроительным регламентам территориальных зон, если оно не представляет опасности для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия, должно быть направлено на постепенное приведение в соответствие с установленным градостроительным регламентом.

10. В целях побуждения правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в части 1 настоящей статьи, к приведению использования таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом органами местного самоуправления Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области могут устанавливаться повышенные ставки арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не противоречащие законодательству.

### Статья 16. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и норм.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии дополнительного разрешения и согласования уполномоченных исполнительных органов Новосибирской области и органов местного самоуправления Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, статьей 15 настоящих Правил.

5. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Новосибирской области, уполномоченными органами местного самоуправления Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в соответствии с федеральными законами.

6. Право на изменение вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

### Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. 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 согласований.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на

условно разрешенный вид использования) направляет заявление о его предоставлении в Комиссию по землепользованию и застройке.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;
- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений,
- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

3. Для multifunctional объектов в случае, если хотя бы один из выбранных видов разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства относится к условно разрешенному виду использования, оформляется разрешение на условно разрешенный вид использования в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

- на соответствующую территорию распространяют свое действие градостроительные регламенты, установленные настоящими Правилами;
  - применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который запрашивается заявителем.
5. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся в порядке, установленном настоящими Правилами.
- В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в настоящие Правила 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 такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

6. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием оснований для принятого решения и направляет их главе администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения органа архитектуры и градостроительства Новосибирского района или Новосибирской области, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов Новосибирской области, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления.

В заключениях:

- дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам;
- характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов, установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

7. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает глава администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте главы администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в сети «Интернет».

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних земельных участков и объектов капитального строительства.

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

#### **Статья 18. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или

иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

4. В порядке, предусмотренном статьей 17 настоящих Правил, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием оснований для принятого решения и направляет их в администрацию Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает глава администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в сети «Интернет».

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

7. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства действует в течение двух лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, глава администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

#### **Глава 4. Подготовка документации по планировке территорий Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области** **Статья 19. Назначение, виды и состав документации по планировке территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, определения 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. Планировка территории в части подготовки, определения границ земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

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

3. Подготовка документации по планировке территории поселения осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

4. Органы местного самоуправления Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана Плотниковского сельсовета и настоящих Правил.

5. Решения о разработке видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой администрации Плотниковского сельсовета с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

- 1) проекты планировки без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить или изменить:
- а) границы планировочных элементов территории (населенных пунктов, кварталов, микрорайонов);

- б) границы территорий общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

- в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 настоящего пункта, необходимо определить или изменить:

- а) границы земельных участков, которые не являются территориями общего пользования;
- б) границы зон действия публичных сервитутов;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд.

Кроме того, проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда необходимо подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) 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 территорий (ранее установленных проектами планировки) или не разделенных на земельные участки, или разделение которых на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

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

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Новосибирской области, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

5. Посредством документации по планировке территории определяются:

- 1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного обслуживания, необходимых для обеспечения застройки;
- 2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

- а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы – кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

- б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничительных вдоль линейных объектов;

- г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

- д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы зон действия публичных сервитутов;

- е) границы формируемых земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам для строительства – при межевании свободных от застройки территорий;

- ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков – в случаях реконструкции.

#### **Статья 20. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории**

1. Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области (далее при совместном упоминании для целей настоящей главы Правил – документация по планировке территории) принимается администрацией Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области по собственной инициативе либо на основании предложений физических и юридических лиц.

2. Предложения физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории направляются в орган архитектуры и градостроительства Новосибирского района и администрацию Плотниковского сельсовета с указанием границ соответствующей территории, обоснованием необходимости выполнения планировки территории, характере предполагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям о подготовке документации по планировке территории в целях обоснования потенциальных строительных намерений могут прилагаться графические материалы (чертежи, карты, схемы), технико-экономические обоснования.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, вопросы согласования с органом архитектуры и градостроительства Новосибирского района по обеспечению подготовки документации.

4. Уполномоченным органом администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области – заказчиком на подготовку документации по планировке территории – может выступать орган архитектуры и градостроительства Новосибирского района. Орган архитектуры и градостроительства Новосибирского района подготавливает и утверждает градостроительное задание на подготовку документации по планировке территории, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования.

5. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области осуществляется на конкурсной основе в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Новосибирской области, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

7. Орган архитектуры и градостроительства Новосибирского района и администрация Плотниковского сельсовета оказывают содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

#### **Статья 21. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории**

1. Орган архитектуры и градостроительства Новосибирского района осуществляет приемку выполненных работ по договору на разработку документации по планировке территории и в течение тридцати дней со дня приема осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие утвержденной градостроительной документации (в том числе требованиям градостроительных регламентов), требованиям законодательства в области градостроительной деятельности (в том числе требованиям технических регламентов).

2. Документация по планировке территории до ее утверждения главой администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, которые проводятся в порядке, установленном статьей 33 настоящих Правил.

3. Орган архитектуры и градостроительства Новосибирского района не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет главе администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.

4. Глава администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области по представлению органа архитектуры и градостроительства Новосибирского района с учетом протокола публичных слушаний по проекту документации по планировке 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.

5. На основании утвержденной документации по планировке территории Совет депутатов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

#### **Статья 22. Порядок подготовки градостроительных планов 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 в виде отдельного документа подготавливаются и утверждаются органом архитектуры и градостроительства Новосибирского района на основании заявлений заинтересованных физических и юридических лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

4. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение тридцати дней со дня поступления заявления, без взимания платы.

5. Состав градостроительного плана земельных участков установлен частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

**Статья 23. Регламент ведения и утверждения сводного плана красных линий Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области**

1. Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территории поселения. Соблюдение красных линий также обязательно при межевании застроенных или подлежащих застройке земель в границах города, при оформлении документов физическими и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации.

2. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользования.

3. Красные и другие линии градостроительного регулирования подлежат обязательному отражению и учету:

- в документации по планировке территории и проектной документации;
- в проектах инженерно-транспортных коммуникаций;
- при инвентаризации земель;
- при установлении границ землепользования;
- в проектах территориального землеустройства;
- в проектах межевания территорий;
- при установлении границ территориальных зон.

4. Красные линии разрабатываются, согласовываются и утверждаются в составе градостроительной документации.

В отдельных случаях красные линии могут устанавливаться до разработки документации по планировке территории, закрепляя исторически сложившуюся систему улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий.

5. Корректировка красных линий может осуществляться по решению администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в связи с изменением градостроительной ситуации, в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки, изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог, а также в иных случаях при соответствующем обосновании и обращении заинтересованных лиц.

6. Ведение сводного плана красных линий:

- сводный план красных линий выполняется, хранится и поддерживается органом архитектуры и градостроительства Новосибирского района при участии администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области;
- подлинные чертежи планов красных линий, разбивочных чертежей и актов установления (изменения) красных линий сдаются заказчиком градостроительной документации и хранятся в градостроительном архиве Новосибирского района вместе с соответствующей градостроительной документацией.

7. Предоставление материалов сводного плана красных линий:

- для получения выкопировки из сводного плана красных линий заинтересованная организация направляет в администрацию Плотниковского сельсовета соответствующую заявку. В заявке указываются территория (населенный пункт, микрорайон, квартал, улица), для которой запрашиваются красные линии, а также цель использования красных линий (проектирование, изыскание, строительство, прочие цели). Администрация Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области с соответствующим запросом обращается в орган архитектуры и градостроительства Новосибирского района. Выкопировка предоставляется администрацией в течение десяти рабочих дней.

**Глава 5. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам**

**Статья 24. Принципы 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) не разделенным на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, 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 свободных от прав третьих лиц сформированных земельных участков;
- 2) ранее сформированным, прошедшим кадастровый учет, 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 частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков), с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находя-

щихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также иными муниципальными правовыми актами Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

3. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку в целях распоряжения земельными участками без учета прав собственников при смежном расположенных объектов капитального строительства (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 объектов капитального строительства, включая многоквартирные дома.

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

4. Из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

- 1) выполнены в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работы, в результате которых обеспечена подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее – кадастровые работы), осуществлен государственный кадастровый учет такого земельного участка;
- 2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны, в которой расположен соответствующий земельный участок согласно схеме (карте) градостроительного зонирования;
- 3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по водо-, тепло-, газо-, электроснабжению и связи) и плата за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 4) проведена процедура подготовки к торгам.

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков включают две стадии:

- 1) определение границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области;
  - 2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.
6. Результатом первой стадии действий, связанных с определением границ 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).

Утвержденный органом архитектуры и градостроительства Новосибирского района в составе проекта межевания территории градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Утвержденные градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые паспорта земельных участков.

8. Подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством.

**Статья 25. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель**

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области применительно к следующим случаям:

- 1) градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства;
- 2) градостроительная подготовка обремененных правами третьих лиц земельных участков в существующей застройке для осуществления реконструкции объектов

капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

3) градостроительная подготовка обремененных правами третьих лиц земельных участков в существующей застройке с целью развития застроенных территорий;

4) градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства;

5) градостроительная подготовка земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

**Статья 26. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства**

1. Администрация Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области при помощи органа архитектуры и градостроительства Новосибирского района осуществляет градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке с целью установления границ этих земельных участков и предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Орган архитектуры и градостроительства Новосибирского района осуществляет работы, указанные в части 1 настоящей статьи, в рамках:

- функциональных обязанностей – проводимых на регулярной основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;
- осуществляемых на основе утвержденного главой администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области плана работ по планировке и межеванию не разделенных на земельные участки сельских территорий жилого и иного назначения.

3. Инициаторами градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для осуществления строительства могут быть также физические и юридические лица, которые направляют соответствующую заявку в государственные органы или органы местного самоуправления, уполномоченные на управление и распоряжение соответствующими земельными участками.

После рассмотрения заявки указанные органы направляют заявителю заключение, которое должно содержать указание о возможности или невозможности выбора земельного участка – о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории.

В случае возможности осуществления процедуры выбора земельного участка орган архитектуры и градостроительства Новосибирского района осуществляет градостроительную подготовку запрашиваемого земельного участка.

4. После утверждения в установленном порядке градостроительного плана земельного участка и постановления сформированного земельного участка на кадастровый учет уполномоченные государственные органы и органы местного самоуправления обеспечивают проведение торгов (аукциона, конкурса) (далее – торги) по предоставлению сформированного земельного участка.

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

**Статья 27. Градостроительная подготовка обремененных правами третьих лиц земельных участков в существующей застройке для осуществления реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведен их государственный кадастровый учет, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства.

2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков в существующей застройке путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
- направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учет земельного участка;
- выполнения действий в соответствии со статьей 28 настоящих Правил применительно к градостроительной

подготовке земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

**Статья 28. Градостроительная подготовка обремененных правами третьих лиц земельных участков в существующей застройке с целью развития застроенных территорий**

1. Инициатива администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области по градостроительной подготовке обремененных правами третьих лиц земельных участков в существующей застройке с целью развития застроенных территорий может проявляться в форме:

- подготовки проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение в Совет депутатов Плотниковского сельсовета;
- подготовки в соответствии с Генеральным планом, Планом реализации Генерального плана, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовке указанных решений;
- обеспечения подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерной инфраструктуры;
- обеспечения установления границ территорий, в отношении которых подготавливается решение о развитии застроенной территории, а также необходимых документов для проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий;
- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;
- организации конкурсов по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;
- проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

2. Инициативу по градостроительной подготовке обремененных правами третьих лиц земельных участков в существующей застройке с целью развития застроенных территорий могут проявлять физические и юридические лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, путем подготовки и представления главе администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области:

- 1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам;
  - 2) предложений, обосновывающих материалов, проектных документов по участкам, в отношении которых предлагается принять решения о применении определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.
3. Решение о развитии застроенной территории принимается главой администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, в том числе с учетом предложений, определенных пунктом 2 части 2 настоящей статьи.

4. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

- 1) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;
- 2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии – утвержденных главой администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;
- 3) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);
- 4) утвержденной Советом депутатов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области адресной программы, в которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предлагается снос, реконструкция (при наличии таких домов);
- 5) перечня адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определенных пунктами 3 и 4 настоящей части.

5. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов, определенных пунктами 3 и 4 части 4 настоящей статьи), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не



допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных пунктами 3 и 4 части 4 и абзацем первым настоящей части.

6. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации. При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учету положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включенные в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, определенных:

1) пунктами 1 и 2 части 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) пунктом 3 части 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами;

3) пунктом 3 части 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, когда после разграничения государственной собственности на земельные участки, находящиеся в государственной собственности Новосибирской области или муниципальной собственности Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

#### **Статья 29. Градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства**

1. Администрация Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области при помощи органа архитектуры и градостроительства Новосибирского района осуществляет градостроительную подготовку земельных участков из состава государственных и 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 и разделенной на земельные участки территории.

Орган архитектуры и градостроительства Новосибирского района осуществляет работы, указанные в части 1 настоящей статьи, в рамках:

- функциональных обязанностей – проводимых на регулярной основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

- осуществляемых на основе утвержденного главой администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области плана работ по планировке и межеванию не разделенных на земельные участки сельских территорий жилого и иного назначения.

2. Инициаторами градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков для комплексного освоения и строительства могут быть также физические и юридические лица, которые направляют соответствующую заявку в государственные органы или органы местного самоуправления, уполномоченные на управление и распоряжение соответствующими земельными участками.

После рассмотрения заявки указанные органы направляют заявителю заключение о возможности реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя Генеральному плану, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

1) отклонить заявление – по причине его несоответствия Генеральному плану, настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя.

3. В ответ на инициативу заявителей либо в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей орган архитектуры и градостроительства Новосибирского района осуществляет градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков для комплексного освоения и строительства в порядке, установленном статьей 22 настоящих Правил.

4. После утверждения в установленном порядке градостроительного плана земельного участка и постановки сформированного земельного участка на кадастровый учет уполномоченные государственные органы и органы местного самоуправления обеспечивают проведение торгов по предоставлению сформированного земельного участка.

5. Победитель торгов в соответствии с законодательством осуществляет действия по комплексному освоению территории и строительству.

#### **Статья 30. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства**

1. Выделение посредством градостроительной подготовки обремененных правами третьих лиц земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застро-

енных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства может осуществляться по инициативе:

- администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства, а также выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства;

- лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства.

4. При подготовке и утверждении градостроительного плана земельного участка должны учитываться требования законодательства о градостроительной деятельности в части:

- границ фактически сложившегося землепользования на не разделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка;

- соблюдения прав третьих лиц путем запрета установления на местности оградений по границам земельных участков, а также признания неделимости земельных участков (кварталов, частей кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания территории, помимо определения границ земельных участков существующих объектов капитального строительства, могут устанавливаться границы свободных от застройки и от прав третьих лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые могут быть предоставлены в соответствии с земельным законодательством физическим или юридическим лицам.

Градостроительные планы земельных участков, в том числе подготовленные в составе проектов межевания, должны соответствовать следующим требованиям:

- техническим регламентам;

- градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

- минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

- требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ.

5. Орган архитектуры и градостроительства Новосибирского района вправе утвердить градостроительный план земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

#### **Статья 31. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям**

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в соответствии со статьей 29 настоящих Правил земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством.

2. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные в соответствии со статьей 26 настоящих Правил земельные участки, прав аренды указанных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

3. Порядок предоставления сформированных в соответствии со статьями 25 и 28 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

Права на сформированные в соответствии со статьями 25 и 28 настоящих Правил из состава государственных или муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам для строительства без предварительного согласования места размещения объекта с применением процедуры торгов. Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов может осуществляться с обязательным оформлением Акта о выборе земельного участка для строительства и сбором исходных данных в случае отсутствия установленного и утвержденного в установленном порядке проекта планировки территории. Решение соответствующего государственного органа или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка под строительство и оформление градостроительного плана земельного участка является основанием для оформления правоустанавливающих документов на земельный участок.

4. Порядок предоставления сформированных в соответствии со статьей 27 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

Права на земельные участки предоставляются победителям аукционов на право заключить договор о развитии застроенной территории:

- после выполнения подготовительных работ, определенных статьей 26 настоящих Правил;

- в соответствии с договорами о развитии застроенной территории, заключенными между главой администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и победителями указанных аукционов.

#### **Глава 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

##### **Статья 32. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) являются формой участия населения в осуществлении местного самоуправления.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания в обязательном порядке проводятся в случаях обсуждения:

1) проекта решения Совета депутатов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области о внесении изменений в настоящие Правила;

2) проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также проекта предложений о внесении изменений в указанные документы;

3) заявлений о предоставлении специальных разрешений.

3. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Новосибирской области, настоящими Правилами, а также Положением о публичных слушаниях.

4. Способами представления информации участникам публичных слушаний, помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печати, по радио, телевидению и в сети «Интернет».

5. Участники публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний.

6. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

7. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

8. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств бюджета Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам предоставления специальных разрешений. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

9. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены все требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний состоявшимися.

##### **Статья 33. Порядок проведения публичных слушаний**

1. Организация и проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Положением о публичных слушаниях с учетом положений настоящей главы.

2. Решение о назначении слушаний принимается органами местного самоуправления в соответствии с муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок принятия решений вышеуказанными органами. Совет принимает решение о назначении слушаний

по инициативе населения при соблюдении требований инициативной группы.

3. В решении о назначении слушаний должны содержаться:

- проект, выносимый на слушания;

- дата проведения слушаний – не ранее чем через 14 дней и не позднее 50 дней после опубликования решения о назначении слушаний, если иное не предусмотрено действующим законодательством, Положением о публичных слушаниях.

- срок подачи предложений жителями Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области по проектам, выносимым на слушания;

- состав, местонахождение, почтовый адрес и адрес электронной почты, контактный телефон Оргкомитета;

- фамилия, имя, отчество лица, ответственного за организацию и проведение первого собрания Оргкомитета;

- в случаях, предусмотренных действующим законодательством, – границы территорий Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, в пределах которых будут проводиться слушания. Решение о назначении слушаний подлежит официальному опубликованию (обнародованию), а также должно быть размещено в средствах массовой информации, в том числе на официальном сайте Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

4. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол, в котором фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от их участников.

5. Обязанность опубликования заключения по результатам слушаний в средствах массовой информации возлагается на орган местного самоуправления, назначивший публичные слушания.

##### **Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила**

1. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по решению главы администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

2. Срок проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила со дня опубликования такого проекта до дня опубликования заключения о результатах слушаний устанавливается с учетом требований настоящей статьи и не может быть менее двух и более четырех месяцев.

3. Участниками публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в настоящие Правила являются жители Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, иные заинтересованные лица.

4. В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания проводятся в границах территории, планируемой для размещения и реконструкции такого объекта, в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории.

При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории.

Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем через пятнадцать дней со дня принятия главой администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области решения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила.

5. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила, включается проект о внесении изменений в настоящие Правила, а также комплект материалов к проекту о внесении изменений в настоящие Правила, необходимые обоснования к нему. Состав обнародуемых документов, материалов устанавливается Комиссией и должен обеспечивать полное информирование заинтересованных лиц о характере вопросов, выносимых на публичные слушания.

6. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, которое подлежит опубликованию в средствах массовой информации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, а также размещается на официальном сайте администрации Плотниковского сельсовета в сети «Интернет».

7. Протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний являются обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила, направляемому Комиссией главе администрации Плотниковского сельсовета для принятия решения о направлении указанного проекта на утверждение в Совет депутатов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

##### **Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории**



1. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, а также по проектам о внесении изменений в указанные документы проводятся органом архитектуры и градостроительства Новосибирского района по решению главы администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

2. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, а также по проектам о внесении изменений в указанные документы с момента опубликования постановления главы администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области об организации и проведении публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах слушаний устанавливается с учетом требований настоящей статьи и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

3. Участниками публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, а также по проектам о внесении изменений в указанные документы являются граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания; правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории; лица, интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

4. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний, включается комплект материалов проектов планировки территории и проектов межевания территории, в том числе материалы по обоснованию проектов. Состав обнародуемых документов, материалов устанавливается органом архитектуры и градостроительства Новосибирского района и должен обеспечивать полное информирование заинтересованных лиц о характере вопросов, выносимых на публичные слушания.

5. Обнародование документов по вопросам, выносимым на публичные слушания, может производиться путем их опубликования в средствах массовой информации, размещения в сети «Интернет», а также размещения их на стендах, иных местах свободного доступа, которые удобны для посещения заинтересованными лицами. Указанные места свободного доступа должны располагаться таким образом, чтобы заинтересованные лица могли своевременно ознакомиться с размещенной информацией.

6. После проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, а также по проектам о внесении изменений в указанные документы администрация Плотниковского сельсовета при помощи органа архитектуры и градостроительства Новосибирского района обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, которое подлежит опубликованию в средствах массовой информации.

7. Протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний являются обязательными приложениями к проектам планировки территории и проектам межевания территории, а также к проектам о внесении изменений в указанные документы, направляемым органом архитектуры и градостроительства Новосибирского района главе администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области для утверждения.

#### **Статья 36. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению специальных разрешений**

1. Публичные слушания по предоставлению специальных разрешений проводятся Комиссией по решению главы администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

2. Срок проведения публичных слушаний по предоставлению специальных разрешений с момента опубликования постановления главы администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области об организации и проведении публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах слушаний устанавливается с учетом требований настоящей статьи и не может быть более одного месяца.

3. Участниками публичных слушаний по предоставлению специальных разрешений являются граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается специальное разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего специального разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение; правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается специальное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается специальное разрешение.

Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного

лица о предоставлении соответствующего специально разрешенного.

5. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении специальных разрешений обеспечивается возможность ознакомления с заявлением заинтересованного лица и материалами по обоснованию заявления, которые могут содержать:

- проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу: указание мест расположения существующих и намечаемых построек и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места парковки автомобилей); информация о планируемых вместимости, мощности объекта; объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т. д.);
- подтверждение соответствия заявленных требований техническим регламентам;
- информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), обоснование того, что реализацией предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы;
- расчеты и обоснование того, что постройка, выполненная на основании разрешенных отклонений, не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений, но при благоприятных условиях строительства.

Документы по вопросам, выносимым на публичные слушания, должны быть опубликованы (обнародованы) не позднее чем за 15 дней до дня проведения публичных слушаний. Обнародование документов может производиться также путем размещения их на стендах, иных местах свободного доступа, которые удобны для посещения заинтересованными лицами. Указанные места свободного доступа должны располагаться таким образом, чтобы заинтересованные лица могли своевременно ознакомиться с размещенной информацией.

Состав публикуемых (обнародуемых) документов устанавливается Комиссией и должен обеспечивать полное информирование заинтересованных лиц о характере вопроса, выносимого на публичные слушания.

6. После проведения публичных слушаний по предоставлению специальных разрешений Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, которое подлежит опубликованию в средствах массовой информации, а также размещается на официальном сайте главы администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в сети «Интернет».

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении специального разрешения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении специального разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области для утверждения.

#### **Глава 7. Положения об изъятии земельных участков, о резервировании земель для муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов**

#### **Статья 37. Градостроительные основания изъятия земельных участков, объектов капитального строительства для муниципальных нужд**

1. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, объектов капитального строительства для муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

2. Муниципальными нуждами Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, объектов капитального строительства являются:

- 1) необходимость строительства:
- объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах Плотниковского сельсовета;
- 2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством Российской Федерации и Новосибирской области.

3. Градостроительным основанием для принятия органами местного самоуправления решений об изъятии земельных участков, объектов капитального строительства для муниципальных нужд является утвержденный в установленном законодательством порядке Генеральный план, а также иные документы, определяющие границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и (или) объектов, на них расположенных, в порядке, установленном законодательством.

4. Владельцы изымаемых земельных участков, объектов капитального строительства должны быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

#### **Статья 38. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земель для муниципальных нужд**

1. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации в соответствии с земельным законодательством.

2. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется:

- в случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 37 настоящих Правил;

- в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

3. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

4. Градостроительным основанием для принятия органами местного самоуправления Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области решений о резервировании земель для муниципальных нужд является утвержденный в установленном законодательством порядке Генеральный план, который определяет зоны планируемого размещения объектов для муниципальных нужд.

5. В соответствии с пунктом 3 статьи 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более семи лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

6. В соответствии с градостроительным законодательством со дня вступления в силу Генерального плана не допускается предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков, расположенных в пределах зон резервирования, определенных для будущего размещения объектов в порядке реализации муниципальных нужд.

7. Принимаемое органами местного самоуправления Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области решение о резервировании должно содержать:

- 1) обоснование того, что целью резервирования земель является наличие муниципальных нужд;
- 2) схему (карту), отображающую границы зоны резервирования;
- 3) перечень земельных участков, объектов капитального строительства, подлежащих изъятию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков, объектов капитального строительства;
- 4) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- 5) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования.

8. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон резервирования, определенных для будущего размещения объектов в порядке реализации муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке решение о резервировании.

#### **Статья 39. Условия установления публичных сервитутов**

1. Администрация Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области вправе принимать муниципальные правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установок и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водопроводов, канализации и т. д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, чем только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством Российской Федерации, Новосибирской области и муниципальными правовыми актами Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

#### **Глава 8. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства**

#### **Статья 40. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства**

1. Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения (далее – застройщик).

2. Право на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства может быть реализовано на основании проектной документации, подготовленной, согласованной, прошедшей государственную экспертизу и утвержденной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, а также на основании разрешения на строительство, выданного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке.

3. Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться либо в отношении проектной до-

кументации которых государственная экспертиза не проводится, а также случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Новосибирской области.

4. Лица, осуществляющие в установленных законодательством случаях строительство без разрешения на строительство:

- 1) обязаны соблюдать:
- требования градостроительного законодательства, включая требования установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков;
- требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей;
- 2) за несоблюдение указанных в пункте 1 настоящей части требований указанные лица несут ответственность в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

#### **Статья 41. Подготовка проектной документации объекта капитального строительства**

1. Подготовка проектной документации осуществляется применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах сформированного земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

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. Подготовка проектной документации осуществляется физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (далее – лица, осуществляющие подготовку проектной документации).

4. Подготовка проектной документации осуществляется на основании:

- задания застройщика либо уполномоченного им лица (при подготовке проектной документации на основании договора);

- градостроительного плана земельного участка;
- результатов инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором о подготовке проектной документации должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

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

5. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- требованиями градостроительных регламентов территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, объекта капитального строительства;
- разрешением на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства (в случае его предоставления);
- разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в случае его предоставления);
- требованиями технических регламентов, местными нормативами градостроительного проектирования, иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, а также требованиями иных муниципальных правовых актов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области по вопросам регулирования землепользования и застройки в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6. Состав проектной документации и требования к содержанию ее разделов применительно к различным видам объектов капитального строительства, применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, предоставляемой на государственную экспертизу и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Новосибирской Федерации.

#### **Статья 42. Согласование, экспертиза и утверждение проектной документации**

1. Проектная документация подлежит согласованию с органом архитектуры и градостроительства Новосибирского района и с администрацией Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. Предоставление на согласование разработанной проектной документации осуществляет застройщик (либо уполномоченное им лицо) с привлечением при необходимости лиц, осуществляющих ее разработку. В целях повышения качества разработок, сокращения сроков проектирования и согласования документации лица, осуществляющие разработку проектной документации, вправе проводить совместные с органом архи-

тектуры и градостроительства Новосибирского района и с администрацией Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области предварительные рассмотрения выполняемой документации на любой стадии проектирования.

Архитектурные, проектные и строительные решения по объектам, имеющим особую социальную значимость, подлежат обсуждению на архитектурно-градостроительном совете Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, состав и порядок деятельности которого определяется муниципальным правовым актом главы администрации Плотниковского сельсовета. Решения архитектурно-градостроительного совета, принятые в пределах его компетенции, принимаются к сведению всеми участниками градостроительной деятельности, включающей в себя реализацию вопросов в области архитектуры, строительства, благоустройства, создания объектов инженерно-транспортного обеспечения Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

2. Согласованная с органом архитектуры и градостроительства Новосибирского района проектная документация подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Результаты инженерных изысканий могут быть направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией или до направления проектной документации на государственную экспертизу. Государственная экспертиза проектной документации (результатов инженерных изысканий) проводится в соответствии с действующим законодательством уполномоченным органом исполнительной власти Новосибирской области или подведомственным ему государственным учреждением.

Предметом государственной экспертизы 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 результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

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.

3. Государственная экологическая экспертиза проектной документации объектов капитального строительства проводится в случаях и порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4. Застройщик (либо уполномоченное им лицо) либо лица, осуществляющие разработку проектной документации, могут направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Согласованная и прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком.

6. Утвержденная проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

#### Статья 43. Выдача разрешений на строительство

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

2. Разрешение на строительство на расположенных в границах Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области земельных участках выдается администрацией Плотниковского сельсовета при согласовании с органом архитектуры и градостроительства Новосибирского района, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Новосибирской области применительно к планируемому строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства на земельных участках:

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

- которые определены для размещения объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации и Новосибирской области и для которых допускается изъятие земельных участков.

3. Разрешение на строительство выдается в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании заявления застройщика и других документов, направленных в орган

архитектуры и градостроительства Новосибирского района.

4. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

#### Статья 44. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора

Порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, осуществления строительного контроля и государственного строительного надзора установлен статьями 52-54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положениями иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Новосибирской области, муниципальных правовых актов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, а также требованиями технических регламентов.

#### Статья 45. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется после подписания акта приемки объекта капитального строительства на основании заявления застройщика и других документов, направленных главе администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и/или в орган архитектуры и градостроительства Новосибирского района – в случае если разрешение на строительство было выдано органом архитектуры и градостроительства, в иных случаях – соответственно в органы, выдавшие разрешение на строительство.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного кадастрового учета недвижимости, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

#### Глава 9. Внесение изменений в Правила. Действие Правил по отношению

##### к градостроительной документации

#### Статья 46. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования, карт зон с особыми условиями использования территории либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

- несоответствие Правил Генеральному плану, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Новосибирской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органы местного самоуправления Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в случае, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области;

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

#### Статья 47. Порядок внесения изменений в Правила

1. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в Комиссию.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в настоящие Правила или об отклонении такого пред-

ложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

3. Глава администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта Решения Совета депутатов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

4. Сообщение о принятии главой администрации Плотниковского сельсовета решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в течение десяти дней со дня принятия решения о подготовке проекта.

5. Проект о внесении изменений в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях в порядке, установленном статьей 33 настоящих Правил.

Публичные слушания по вопросу о внесении изменений в настоящие Правила не проводятся в случае, если такие изменения связаны с отображением на карте градостроительного зонирования утвержденных уполномоченными государственными органами или органами местного самоуправления границ зон с особыми условиями использования территории, а также включением в состав градостроительных регламентов установленных уполномоченными государственными органами или органами местного самоуправления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий.

6. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект главе администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

7. Глава администрации Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта для утверждения в установленном порядке в Совет депутатов Плотниковского сельсовета

#### РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

##### Глава 11. Схема (карта) градостроительного зонирования территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области

##### Статья 50. Основания составления карты градостроительного зонирования территорий Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области

Основанием для градостроительного зонирования территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области являются результаты аналитических работ по изучению состояния поселения и его инфраструктур (2010 год), материалы генерального плана Плотниковского сельсовета (2011 год), материалы Схемы территориального планирования Новосибирского района Новосибирской области (2010 г.). Также учитывались сведения по фактическому землепользованию и данные земельного кадастра.

##### Статья 51. Карта градостроительного зонирования территорий Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области

1. На основе зонирования в составе материалов генерального плана Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области с более детальным подходом и выделением зон для регламентации прав использования объектов недвижимости выполнена схема градостроительного зонирования территории Плотниковского сельсовета. Схема выполнена в электронном виде в геоинформационной системе MapInfo. Схема выполнена на основе цифрового плана территории Плотниковского сельсовета с учетом всех имеющихся топографических материалов (масштаба 1:10000) в виде растровых изображений. В полученном графическом материале отсутствуют традиционные элементы топографических карт (они мешают восприятию основного изображения), но точность изображения и масштаб карт строго сохранены, поэтому этот материал может не именоваться «картой».

2. Карта (схема) градостроительного зонирования территорий Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области подготовлена в масштабе 1:20000 и приведена в приложении А. Фрагмен-

тов Новосибирского района Новосибирской области или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

8. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета депутатов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области представляются:

- 1) проект о внесении изменений с обосновывающими материалами;
- 2) заключение Комиссии;
- 3) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. После утверждения Советом депутатов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Совета депутатов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в сети «Интернет».

#### Глава 10. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушение Правил

#### Статья 48. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставлены такие полномочия.

2. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области осуществляется органами местного самоуправления Плотниковского сельсовета в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, определяемом решениями Совета депутатов Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

#### Статья 49. Ответственность за нарушение Правил

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, муниципальными правовыми актами Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

2. Здание, строение, сооружение, построенное без получения на это необходимых разрешений, подлежит сносу осуществившим строительством лицом либо за его счет в порядке, установленном муниципальными правовыми актами Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

ты карты (схемы) градостроительного зонирования по селитебным участкам территории в масштабе 1:5000 приведены в приложении Б, В, Г.

##### Глава 12. Схема (карта) зон с особыми условиями использования территорий Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области

##### Статья 52. Схема зон действия экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области

1. На схеме зон действия экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области отображены границы зон, в пределах которых действуют экологические и санитарно-эпидемиологические ограничения, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, требованиями технических регламентов в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

2. На схеме зон действия экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области отображена охранный зона магистрального газопровода высокого давления.

3. Схема зон действия экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области выполнена в электронном виде в геоинформационной системе MapInfo. Схема выполнена на основе цифрового плана территории Плотниковского сельсовета

4. Схема зон действия экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений на территории Плотниковского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области отпечатана в масштабе 1:20000 и приведена в приложении Д.

<p>«Приобская правда»</p> <p>Главный редактор Анжела Анатольевна КОЖЕВНИКОВА</p>	<p>Учредители: Правительство Новосибирской области, ГБУ НСО «Редакция газеты "Приобская правда"»</p> <p>За содержание рекламы ответственность несет рекламоатель Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов статей</p> <p>Адрес редакции и издателя: 630102, г. Новосибирск, ул. Инская, 55. Тел. 20-60-358, 20-60-340 Адрес электронной почты: priobpr@mail.ru; сайт: priobka.ru, priobka.pf</p> <p>ЦЕНА в розницу – СВОБОДНАЯ</p>	<p>Газета зарегистрирована в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Новосибирской области (Роскомнадзор). Свидетельство № ПИ ТУ 54-00437 от 22 февраля 2012 года. Время подписания в печать – 26.07.2013 г. По графику – 12. 00, фактически – 12. 00</p> <p>Тираж 100 экз. Заказ Газета отпечатана в ООО «Печатный дом-Новосибирск». 630084, г. Новосибирск, ул. Лазарева, 33/1 – 305. Объем 2,5 п. л. Печать офсетная</p>
--	--	--