

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ЛИСИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
ТОСНЕНСКОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»**

Лисино-Корпус  
2010 г.

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>Введение</b>	5
<b>Раздел 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесение в них изменений</b>	6
<b>Глава 1. Общие положения</b>	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	6
Статья 2. Назначение Правил	11
Статья 3. Вопросы, отнесённые к компетенции настоящих Правил	12
Статья 4. Структура Правил	12
Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение	13
Статья 6. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании	14
<b>Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу настоящих Правил</b>	14
Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	14
Статья 8. Процедуры осуществления землепользования и застройки на территории МО Лисинское с. п.	15
Статья 9. Использование земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости не соответствующих градостроительному регламенту территориальных зон	15
<b>Глава 3. Порядок регулирования землепользования и застройки на территории МО Лисинское с. п.</b>	16
Статья 10. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории МО Лисинское с. п.	16
Статья 11. Органы, регулирующие процесс землепользования и застройки на территории муниципального образования	16
Статья 12. Комиссия по землепользованию и застройке МО Лисинское с. п.	17
Статья 13. Деятельность органов местного самоуправления в целях содействия осуществления землепользования и застройки муниципального образования	19
<b>Глава 4. Публичные слушания. Информирование граждан, их объединений, юридических лиц о землепользовании и градостроительной деятельности на территории МО Лисинское с. п.</b>	21
Статья 14. Общие положения о публичных слушаниях	21
Статья 15. Публичные слушания по рассмотрению документации о планировке территории	22
<b>Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции</b>	23
Статья 16. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	23
Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	24
Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	25
<b>Глава 6. Порядок формирования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам</b>	26

Статья 19. Общие положения по формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам	26
Статья 20. Порядок предоставления свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке	29
Статья 21. Подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции	30
Статья 22. Подготовка земельных участков из состава земель находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства	31
Статья 23. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки	33
Статья 24. Подготовка земельных участков из состава земель общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения	35
Статья 25. Подготовка земельных участков в части технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов	35
<b>Глава 7. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов</b>	37
Статья 26. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд	37
Статья 27. Установление публичных сервитутов	38
<b>Глава 8. Строительные изменения недвижимости</b>	38
Статья 28. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	38
Статья 29. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство	39
Статья 30. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	41
<b>Глава 9. Порядок внесения изменений в Правила</b>	43
Статья 31. Действие Правил по отношению к генеральному плану и документации о планировке территории	43
Статья 32. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	44
Статья 33. Внесение изменений в Правила	44
Статья 34. Порядок проведения специальных согласований	45
<b>Глава 10. Иные нормы регулирования землепользования и застройки</b>	47
Статья 35. Ответственность за нарушение Правил	47
<b>Раздел 2. Карты-схемы градостроительного зонирования территории МО Лисинское с. п.</b>	48
Статья 36. Состав и содержание карт-схем территориального зонирования	48
Статья 37. Порядок ведения карт-схем территориального зонирования МО Лисинское с. п. и ведения базы данных со сведениями по земельным участкам	48
<b>Раздел 3. Градостроительные регламенты</b>	65
Статья 38. Порядок использования градостроительных регламентов	65
Статья 39. Использование, реконструкция и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих	65

настоящим Правилам	
Статья 40. Перечень территориальных зон	66
Статья 41. Перечень градостроительных регламентов по видам использования недвижимости	66
Статья 42. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции	74
Статья 43. Перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства	77

## **ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования Лисинское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области (далее – Правила) – документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением Совета депутатов Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержится порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений.

Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Налоговым кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативно-правовыми актами Ленинградской области, Уставом муниципального образования Лисинское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области.

Правила разрабатываются в пределах границ населенных пунктов муниципального образования Лисинское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области, с учетом современных тенденций социально-экономического и градостроительного развития территории.

Настоящие Правила землепользования и застройки в части касающейся поселка Лисино-Корпус и вследствие того, что данный поселок расположен на землях лесного фонда вступают в силу с момента перевода из вышеуказанной категории земель в земли населенных пунктов.

# РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

**Акт приемки** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, 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 (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

**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;

**Водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

**Виды разрешенного использования земельных участков** - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу перечисления этих видов в настоящих Правилах при соблюдении норм, установленных настоящим и иными нормативно- правовыми актами, техническими нормативными документами. Различают основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования;

**Временные постройки** – киоски, павильоны, ларьки и т.д. вспомогательные виды разрешенного использования - дополнительные (по отношению к основным) виды разрешенного использования земельных участков, описывающие возможность возведения различного рода вспомогательных относительно основных, зданий, сооружений. При землепользовании и застройке участков объектами, соответствующим основным, дополнительным согласований не требуется;

**Высота ограждения** - расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наиболее высокой точки ограждения;

**Градостроительная документация** - документация о территориальном планировании развития территории муниципальных образований (генеральный план МО, проекты границ населенных пунктов, другая документация), а также о застройке территории населенных пунктов (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки);

градостроительные регламенты – установленные в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков и всего, что

находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, ограничения по использованию земельных участков, такие, как предельные значения площади земельного участка, высоты строений и сооружений, коэффициент строительного использования земельного участка, высота ограждений и иное, необходимое для регулирования землепользования и застройки;

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории муниципального образования в целях определения градостроительных зон и установления градостроительных регламентов;

**Градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**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;

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

**Землепользование** – процедура использования земельного участка в соответствии с различными видами разрешенного использования юридическими и физическими лицами - землепользователями, землевладельцами, собственниками;

**Застройка** - процедура реконструкции, строительства, осуществления строительных изменений объектов капитального строительства на земельном участке;

**Землепользователи** – юридические лица, определенные ст.20 Земельного Кодекса РФ, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**Землевладельцы** – физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**Земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке.

**Формирование земельного участка** - индивидуализация участка путем установления границ, разрешенного использования, технических условий подключения улучшений к сетям инженерно-технического обеспечения;

**Изменение недвижимости** - изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

**Индивидуальный жилой дом** - изолированный жилой дом, который имеет выход на земельный участок или сопряженную с ним территорию;

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

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

**Коэффициент использования территории** - отношение суммарной площади пола всех построек, существующих и тех, которые могут быть дополнительно построены, ко всей площади земельного участка;

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

**Личное подсобное хозяйство** – земельный участок с улучшениями, в том числе индивидуальным жилым домом, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства;

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

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

1. Законами Ленинградской области;
2. Нормативно-правовыми актами муниципального образования Тосненский район Ленинградской области, муниципального образования Лисинское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области;
3. Настоящими Правилами для соответствующих градостроительных зон, выделенных на карте-схеме зонирования;
4. Строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускается: создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта;

**Многоквартирный жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок. Различают малоэтажный блокированный дом (до трех этажей с различной степенью обустройства), среднеэтажный жилой дом (3-5 этажей), многоэтажный жилой дом (5-9 этажей);

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

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

**Основные виды разрешенного использования земельных участков** – виды, которые устанавливаются по преимущественно распространенным на территории зоны видам функционального использования земельных участков. При землепользовании и застройке



участков объектами, соответствующим основным видам, дополнительных согласований не требуется;

**Ограничения в использовании земельных участков** – нормы и нормативы, регулирующие размещение объектов капитального строительства, элементов благоустройства на участке с целью создания компактных условий проживания, высоту строений, сооружений, иных конструкций с целью сохранения архитектурно-планировочной среды, и иное, необходимое для целей улучшения качества жизни граждан и не противоречащее санитарно-защитным нормам и другим регламентирующим актам;

**Огородный земельный участок** - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

**Отклонение от Правил** – санкционированное (в порядке, установленном настоящими Правилами) для конкретного земельного участка, отступление от предельных характеристик улучшений - высоты строений, коэффициента строительного использования земельного участка, линий регулирования застройки и другое, обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его недостаточного размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных (сложных) инженерно-геологических и иных характеристик. Различают объективные отклонения, сложившиеся на момент принятия настоящих Правил, что не влечет за собой норму обязательного исправления и субъективные, возникающие в процессе реконструкции, строительства объектов капитального строительства, строительных изменений на момент после введения в действие настоящих Правил. Последнее воспринимается как нарушение и влечет или устранение отклонений или внесение изменений в Правила;

**Подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

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

**Прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения по землепользованию и застройке;

**Проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается для отдельных объектов и земельных участков (в отличие от градостроительной документации, которая предназначена для территории или частей территории (зон). Утвержденная, согласованная и получившая положительное заключение государственной экспертизы проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство;

**Платность землепользования** – процедура осуществления платежей за пользование земельными участками, производимых собственниками, владельцами, пользователями, арендаторами в соответствии с нормативно-правовыми актами. На текущий момент времени действует земельный налог, арендная плата. Земельный налог уплачивается со всех земельных участков, прошедших государственную регистрацию в установленном порядке. Собственники, чьи участки по различным причинам не прошли регистрацию в установленном порядке, уплачивают земельный налог путем внесения налоговой декларации. В аренду передаются участки, находящиеся в частной, государственной, муниципальной собственности, допускается передача участков без оформленного в установленном порядке права на срок не более года;

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным

правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**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 РФ;

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

**Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами.

**Реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

**Сервитут частный** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное в отношении одного лица или группы лиц по соглашению сторон путем заключения договора. Частный сервитут регистрируется в установленном законом порядке; садовый дом - строение, возводимое для временного проживания на участке соответствующего вида разрешенного использования;

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

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

**Территории общего пользования** – территории населенных пунктов, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами, то есть территория, которой беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц;

**Территориальная зона** – часть территории, замкнутая границей, применительно к которой и, соответственно, ко всем земельным участкам и улучшениям, расположенным на них, устанавливаются единые градостроительные или иные регламенты разрешенного использования земельных участков (основные, вспомогательные, условно разрешенные) и ограничения в использовании земельных участков;

**Технические регламенты по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений\*** (далее - *технические*

---

\* В соответствии со статьей 6 закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» № 191-ФЗ, до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

*регламенты*) – экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества, охраны окружающей среды, установленные федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, которые являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений;

*Улучшения* - здания, сооружения, конструкции, линейные объекты и иные коммуникации, объекты незавершенного строительства, элементы благоустройства, расположенные на земельном участке.

## **Статья 2. Назначение Правил**

Правила регулируют процедуру землепользования (внесения строительных изменений, реконструкции, строительства объектов капитального строительства на застроенных земельных участках, текущее использование застроенных земельных участков, исполнение прав и обязательств собственников, владельцев, пользователей земельных участков, другие возникающие отношения) и процедуру застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц в размере компетенции муниципального образования.

Правила обязательны для исполнения органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими и контролирующими землепользование и градостроительную (строительную) деятельность на территории муниципального образования Лисинское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области (далее – МО Лисинское с. п.).

Настоящие Правила вводят в МО Лисинское с. п. систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании - делении территории населенных пунктов на зоны с установлением для каждой из них единого регламента видов и параметров разрешенного использования земельных участков в границах этих зон, с целями, определенными ст. 30 Градостроительного кодекса РФ.

Основанная на зонировании система регулирования землепользования и застройки предназначена:

- для реализации планов и программ экономического и социального развития территории муниципального образования, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- для установления правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

- для создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- для обеспечения своевременного поступления платежей за земельные участки (земельный налог, арендная плата) в местный бюджет;

- для обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития территории муниципального образования, землепользования и застройки;

Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц, в отношении землепользования и застройки на территории муниципального образования в части:

- разделения (межевания) сельской территории на земельные участки;

- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- предоставления прав физическим и юридическим лицам по распоряжению их земельными участками в формате, обозначенном регламентами и другими ограничениями;
- контроля над исполнением обязательств, определенных действующим законодательством и настоящими Правилами собственниками, владельцами, пользователями, арендаторами земельных участков;
- подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- согласования проектной документации;
- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам, проведению публичных слушаний;
- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

Настоящие Правила применяются в части, не противоречащей:

- техническим регламентам и иным обязательным нормативам и стандартам, установленным уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иным обязательным требованиям.
- действующим на текущий момент показателям кадастровой стоимости земельных участков, ставкам земельного налога, ставкам арендной платы, иным стоимостным характеристикам земельных участков.

Нормативные правовые акты органов местного самоуправления МО Лисинское с. п. по вопросам регулирования землепользования и застройки применяются в части не противоречащей настоящим Правилам.

### **Статья 3. Вопросы, отнесённые к компетенции настоящих Правил**

Настоящими Правилами устанавливается:

- Порядок землепользования земельными участками, находящимися у физических и юридических лиц независимо от форм собственности, в том числе платежи за земельные участки, элементы благоустройства и иные вопросы;
- Порядок подготовки земельных участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности и отнесенных к ведению муниципального образования в целях их предоставления под застройку (реконструкцию) объектами капитального строительства;
- Территориальное зонирование, градостроительные регламенты, ограничения в использовании земельных участков;
- Порядок проведения слушаний по принятию Правил землепользования и застройки.
- Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки;
- Порядок информационного обеспечения регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования;

### **Статья 4. Структура Правил**

Настоящие Правила состоят из двух частей – основной части и приложений. Основная часть содержит процедурно-правовые нормы, регламентирующие порядок землепользования и застройки земельных участков на территории МО Лисинское с. п. В приложения вынесены карты-схемы зонирования территории населенных пунктов муниципального образования, автоматизированная система информационного обеспечения землепользования и застройки муниципального образования, градостроительные регламенты по видам разрешенного

использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции.

Правила землепользования и застройки выполнены на основе зонирования территории МО Лисинское с. п.:

а) в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе зонирования территории;

- полномочия и порядок деятельности физических и юридических лиц по использованию земельных участков и строительному изменению недвижимости;

- контроль соблюдения норм и процедур, установленных настоящими Правилами;

- порядок осуществления строительных изменений, реконструкции, строительства объектов капитального строительства на застроенных земельных участках;

- порядок выявления и подготовки земельных участков, свободных от прав третьих лиц под застройку объектами капитального строительства;

- порядок ведения баз данных со сведениями о земельных участках, регламент обмена сведениями о ранее учтенных и вновь образованных земельных участках и объектах недвижимости с территориальным отделом Роснедвижимости (земельной кадастровой палатой) по Тосненскому району;

- процедуру утверждения Правил землепользования и застройки МО Лисинское с. п.;

- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений.

- перечень территориальных зон;

- градостроительные регламенты и ограничения в использовании земельных участков и улучшений на них в разрезе градостроительных зон;

б) в виде технической части, содержащей карты-схемы территории муниципального образования и информационную систему обеспечения Правил землепользования и застройки.

Карты-схемы формируются на бумажных и электронных носителях и являются элементом системы информационного обеспечения. К настоящим Правилам прилагаются:

- Карта-схема муниципального образования «Лисинское сельское поселение» с графическим изображением границ муниципального образования, границ населенных пунктов в составе муниципального образования;

- Карта-схема градостроительного зонирования территории поселка Лисино-Корпус;

- Карта-схема зон с особым использованием территории поселка Лисино-Корпус;

- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Глинка;

- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Гришкино;

- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Гуммолово;

- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Дубовик;

- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Еглино;

- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Каменка;

- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Конечки;

- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Машино;

- Карта-схема градостроительного зонирования территории поселка Радофинниково;

- Карта-схема зон с особым использованием территории поселка Радофинниково;

- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Турово;

- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Федосьино и деревни

Васильевское.

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

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документацией по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, действие которых распространяется в равной мере на все

земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте-схеме градостроительного зонирования.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

## **Статья 6. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании**

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав графические материалы, являются открытыми. Исключение составляют базы данных со сведениями о земельных участках, иной информацией, носящей закрытый характер.

Администрация Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил в печатных изданиях и открытой продаже их копий;
- информирования населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
- предоставления Правил в библиотеку пос. Лисино-Корпус и пос. Радофинниково;
- размещения Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в Комитете по архитектуре и градостроительству Тосненского района Ленинградской области, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в МО Лисинское с. п.;
- предоставления выписки физическим или юридическим лицам отдельных частей Правил, копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки относительно отдельных участков и их массивов, копий других документов. Данные материалы предоставляются вышеуказанным лицам по письменному запросу на компенсационной основе. Стоимость услуг по предоставлению материалов устанавливаются и утверждаются Комиссией по землепользованию и застройке.

## **ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ**

### **Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органа местного самоуправления МО Лисинское с. п. по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Земельные участки или объекты капитального строительства, не соответствуют установленному градостроительному регламенту в случае, если:

- виды их использования не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 42 настоящих Правил);

- их размеры и параметры разрешенного строительства, реконструкции не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

## **Статья 8. Процедуры осуществления землепользования и застройки на территории МО Лисинское с. п.**

1. Землепользование и застройка территории осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ, Ленинградской области, нормативными правовыми актами МО Лисинское с. п., техническими документами и иными нормативами, настоящими Правилами.

2. Настоящие Правила устанавливают следующие процедуры землепользования и застройки на территории муниципального образования:

- процедуру выбора и подготовки земельных участков под реконструкцию и застройку объектами капитального строительства;
- процедуру землепользования застроенными (или занятыми различного рода улучшениями) земельными участками;
- процедуру землепользования незастроенными земельными участками;
- процедуру согласования и утверждения настоящих Правил;
- процедуру внесения изменений в настоящие Правила.

3. Подготовка проектной документации, застройка земельных участков объектами капитального строительства на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами.

4. Процедуры землепользования и застройки, не указанные в части 2 настоящей статьи, осуществляются в соответствии с Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Законом об общих принципах организации местного самоуправления, законодательными актами Ленинградской области, нормативными актами органов местного самоуправления.

## **Статья 9. Использование земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости не соответствующих градостроительному регламенту территориальных зон.**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в части 3 статьи 7 настоящих Правил, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, окружающей среды.

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

2. Реконструкция указанных в части 3 статьи 7 настоящих Правил объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

### **ГЛАВА 3. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МО ЛИСИНСКОЕ С. П.**

#### **Статья 10. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории МО Лисинское с. п.**

В соответствии со статьей 5 Градостроительного кодекса РФ в землепользовании и застройке участвуют:

- органы государственной власти РФ;
- органы государственной власти Ленинградской области;
- органы местного самоуправления муниципального образования Тосненский район Ленинградской области;
- орган местного самоуправления МО Лисинское с. п.;
- физические и юридические лица, независимо от форм собственности.

Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых органами местного самоуправления муниципального образования по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях строительства или реконструкции;
- обращаются в администрацию поселения с заявлением о предоставлении земельного участка (участков) для строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;
- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные строительные изменения недвижимости.

- владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

Указанные в настоящей статье и другие действия могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО Лисинское с. п., детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

- размещение объектов временного назначения (таких как палатки, киоски, павильоны и т.д.) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности и предоставляемых в краткосрочную аренду (посредством торгов - аукционов, конкурсов или иным установленным порядком);

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности и т.д.;

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

#### **Статья 11. Органы, регулирующие процесс землепользования и застройки на территории муниципального образования**

1. Регулирование застройки в соответствии с действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами на территории МО Лисинское с. п. осуществляется:

- администрацией муниципального образования Тосненский район Ленинградской области в части предоставления земельных участков под строительство объектов капитального строительства;



- администрацией Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области в части выбора и подготовки земельного участка под строительство объектов капитального строительства и реконструкции;

- комиссией по землепользованию и застройке МО Лисинское с. п. в части согласования вспомогательных видов разрешенного использования, иных процедур, возникающих в связи с подготовкой градостроительной документации.

- иными органами, уполномоченными регулировать и контролировать застройку на территории муниципального образования.

2. Полномочия органа местного самоуправления МО Лисинское с. п. в части землепользования определены Федеральным законом «Об общих принципах местного самоуправления», Уставом МО Лисинское с. п., настоящими Правилами, иным действующим законодательством, техническими нормами и нормативами и осуществляются:

- администрацией Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области в части контроля за соблюдением настоящих Правил, градостроительных регламентов и иных ограничений в использовании земельных участков, благоустройства территории, иных полномочий, определенных законодательством;

- в определённых случаях по согласованию с районным отделом Роснедвижимости, представителем Ростехнадзора, представителем ГУ по охране памятников истории и культуры, представителем Роспотребнадзора, представителем Росприроднадзора, иными службами в соответствии с полномочиями, не переданными в адрес администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области;

3. Полномочия органов государственной власти РФ, органов власти Ленинградской области, администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области в части землепользования и застройки на территории МО Лисинское с. п. определяются действующим законодательством.

## **Статья 12. Комиссия по землепользованию и застройке МО Лисинское с. п.**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при главе администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными нормативными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области.

Комиссия по землепользованию и застройке:

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 14,15 настоящих Правил;

- подготавливает главе администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области рекомендации по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления МО Лисинское с. п., касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

Председателем Комиссии является глава администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области. Персональный состав Комиссии формируется

Председателем Комиссии. В состав Комиссии входят специалисты администрации, представители других органов, деятельность которых связана с вопросами планирования, развития, обустройства и функционирования территорий, а также депутаты Совета депутатов МО Лисинское с. п.

На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений специалисты, иные физические и юридические лица, присутствие которых необходимо или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса.

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

Секретарь Комиссии не входит в состав комиссии.

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

2. В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся:

- администрация Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области;

- иные уполномоченные органы.

По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии по землепользованию и застройке представляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, Уставом МО Лисинское с. п., настоящими Правилами и на основании положений об этих органах.

3. Глава администрации назначает лицо из числа специалистов администрации, ответственное за выполнение следующих мероприятий в части реализации и применения, настоящих Правил:

- подготовка для главы администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;

- участие в согласовании документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам;

- предоставление комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки, документах территориального планирования, документации о планировке территории;

- иные обязанности, в соответствии с Уставом МО Лисинское с. п.

### **Статья 13. Деятельность органов местного самоуправления в целях содействия осуществления землепользования и застройки муниципального образования**

1. В целях содействия осуществления градостроительной и иной деятельности физическими и юридическими лицами, эффективного землепользования органы местного самоуправления обязаны принимать организационно-правовые меры по созданию среды, благоприятной для проживания, ведения общественно-полезной, коммерческой, производственно-хозяйственной деятельности, инвестиционного проектирования в пределах своих полномочий в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

2. Указанные меры включают:

- формирование и ведение информационной системы обеспечения землепользования и застройки на территории муниципального образования;
- в соответствии с основными направлениями развития территории, определенными настоящими Правилами и заявками заинтересованных лиц осуществление подготовки площадок под застройку объектами капитального строительства;
- организация работ по инвентаризации земельных участков с объектами капитального строительства, оформлению прав на земельные участки, в том числе ранее учтенные, с целью обеспечения реализации в полной мере прав и обязанностей юридических и физических лиц;
- осуществление работ по недопущению нарушений физическими и юридическими лицами установленных настоящими Правилами регламентов и ограничений в пользовании земельными участками;
- организация мониторинга платежей за землепользование, установленных законодательством РФ, органами местного самоуправления;
- разработка плана работ по планировке и межеванию территории муниципального образования;
- принятие мер иного характера с целью оптимизации землепользования и застройки на территории муниципального образования;
- совместно с представителями органов государственной власти осуществление контроля за соблюдением санитарно-гигиенических норм, норм пожарной безопасности, технических требований к объектам капитального строительства землепользователями, землевладельцами, собственниками объектов недвижимости на территории муниципального образования.

4. Подготовка площадок под застройку включает в себя мероприятия, направленные на создание привлекательных условий для инвесторов:

- а) проведение подготовительных работ, относящихся к благоустройству территории, реконструкции и строительства систем инженерно-технического обеспечения на которой выделяются площадки, за счет усилий органов местного самоуправления;
- б) представление заинтересованным лицам максимально возможной информации об участке и территории, на которой он расположен;
- в) предоставление информации о незастроенных земельных участках, относящихся к компетенции муниципального образования физическим и юридическим лицам в виде справки (выписки) из информационной базы;
- г) проведение инженерных изысканий для размещения отдельных объектов капитального строительства с целью последующего предоставления информации заинтересованным лицам;

Мероприятия, перечисленные в пунктах а), г) финансируются из бюджетных средств и внебюджетных источников в соответствии с действующим законодательством, в отдельных случаях, заинтересованными в получении информации лицами.

5. Инвентаризация и межевание земельных участков является одним из элементов ведения информационной системы и направлена на решение следующих задач:

- а) реализации прав граждан на земельные участки, застроенные многоквартирными домами;
- б) выявление и постановка на государственный кадастровый учет не учтенных ранее земельных участков с целью пополнения реестра налогоплательщиков;

в) выявление незастроенных, неэффективно используемых земельных участков для последующего предоставления их застройщикам, в том числе под инвестиционные проекты;

6. В целях соблюдения интересов социума органами местного самоуправления осуществляются превентивные мероприятия, направленные на соблюдение градостроительных регламентов и иных ограничений, предусмотренных настоящими Правилами, а именно:

а) при проведении процедуры публичных слушаний проекта Правил в виде памятки выделяется и распространяется раздел, содержащий регламенты и ограничения в использовании застроенных земельных участков с приведением пени и штрафов за их нарушение;

б) решением органов местного самоуправления создается комиссия досудебного разбирательства, в задачи которой входят:

- принятие заявлений юридических и физических лиц, относительно интересов которых были допущены нарушения;

- проверка факта нарушений, установление лиц, допустивших нарушения, оформление протокола проверки;

- принятие решения об установлении технических мер по устранению последствий нарушения, экономических санкций;

- доведение решения комиссии до заявителя и лица, допустившего нарушения;

- проверка исполнения решения, в том числе и по срокам, в случае отсутствия исполнения решения вынесение дополнительных санкций, в том числе обращение в суд.

Уполномоченный специалист администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области вправе по устным сообщениям лиц проводить рейды по проверке нарушений градостроительных регламентов и ограничений в использовании земельных участков или отклонений от них. Специалист работает на основании решения Совета депутатов Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области от 27.04.2006 г. №9 «Об утверждении Порядка осуществления муниципального земельного контроля на территории Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области» с последующими изменениями и дополнениями.

7. Одной из задач органов местного самоуправления является сбор платежей за земельные участки – основного источника наполнения местных бюджетов. Для целей устойчивого поступления средств в местный бюджет необходим учет земельных участков и мониторинг платежей, для чего осуществляются следующие мероприятия:

а) распоряжением главы администрации определяются специалисты администрации, ответственные за ведение информационной системы, возможно в части администрирования земельных платежей;

б) заключается межведомственное соглашение с ФНС по Ленинградской области в части участия в процедуре формирования налоговой базы, начисления платежей по земельному налогу, сбора земельного налога, сбора иных платежей;

в) сведения об уплате земельного налога, осуществления иных платежей вносятся в соответствующие разделы информационной системы, осуществляется проведение анализа с целью выявления неплательщиков налога;

г) уполномоченные специалисты осуществляют выявление причин неуплаты платежей, составляют протокол и в соответствии с действующим законодательством применяют предусмотренные санкции.

8. Осуществление планирования территории (части территории) муниципального образования производится на основании специально разрабатываемой программы работ. Решение о необходимости планировки территории принимают органы местного самоуправления. Программу работ формируют соответствующие специалисты администрации. Финансирование осуществляется в соответствии с действующим законодательством. Планирование территории осуществляется для целей привлечения инвестиций. Проектно-планировочные документы могут составляться на часть территории, земельный участок.

## **ГЛАВА 4. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ. ИНФОРМИРОВАНИЕ ГРАЖДАН, ИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ, ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ О ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ МО ЛИСИНСКОЕ С. П.**

### **Статья 14. Общие положения о публичных слушаниях**

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ленинградской области о градостроительной деятельности, Уставом МО Лисинское с. п., настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами МО Лисинское с. п.

2. Публичные слушания проводятся в целях:

- соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечения права участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности.

Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- предоставление разрешения на виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, условно разрешенные в соответствующих зонах (статья 17 настоящих Правил);
- предоставление разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (статья 18 настоящих Правил);
- внесение изменений в настоящие Правила (статья 35 настоящих Правил).
- рассмотрение проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории.

3. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком.

4. В случаях необходимости проведения публичных слушаний по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц специалист администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области, ответственный за прием заявок информирует Комиссию по землепользованию и застройке о поступившей заявке по проведению публичных слушаний в течении пяти дней после ее регистрации.

Комиссия по землепользованию и застройке обязана провести публичные слушания не позднее, чем через два месяца с момента получения уведомления от вышеуказанного специалиста администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области о поступлении заявки от физического или юридического лица (лиц).

5. Заявитель, согласовав дату, время и место проведения публичных слушаний с Комиссией публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее одного месяца до их проведения. Оповещение публикуется в официальном печатном средстве массовой информации «Тосненский вестник».

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дата, время и место проведения публичных слушаний;
- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией.

6. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами для проведения публичных слушаний. Во время проведения публичного слушания ведется протокол. Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

7. Принятые Комиссией заключения и рекомендации публикуются заявителем в официальном печатном средстве массовой информации «Тосненский вестник» и размещаются на официальном сайте МО Лисинское с. п. в сети «Интернет».

8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого публичного слушания.

9. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом решением Совета депутатов Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области от 24.08.2006 г. №26 «Об утверждении Порядка организации и осуществления публичных слушаний на территории Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области» с последующими изменениями и дополнениями.

## **Статья 15. Публичные слушания по рассмотрению документации о планировке территории**

1. Обязательному рассмотрению на публичных слушаниях подлежат проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании постановления администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Градостроительным кодексом РФ и в соответствии с ним Уставом МО Лисинское с. п., настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами МО Лисинское с. п.

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

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

- являющиеся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке территории.

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

- техническим регламентам;

- документам территориального планирования;

- настоящим правилам;

- иным требованиям, установленным законодательством.

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

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

Комиссия в течение семи дней со дня поступления ходатайства подготавливает оповещение о предстоящем публичном слушании.

Заказчик публикует подготовленное Комиссией оповещение.

Публичные слушания проводятся не ранее одного месяца и не позднее трех месяцев со дня оповещения об их проведении.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области не позднее чем через семь дней после проведения публичных слушаний подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

6. Глава администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах

публичных слушаний не позднее чем через семь дней со дня получения указанных документов принимает решение в виде постановления об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Комиссию на доработку с учетом указанных протокола и заключения. После утверждения документации по планировке территории подлежит опубликованию в установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов порядке. В течение семи дней со дня утверждения указанной документации, подлежит опубликованию информационное сообщение об утверждении такой документации в средствах массовой информации.

7. Документация по планировке территории может быть оспорена в судебном порядке.

## **ГЛАВА 5. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ**

### **Статья 16. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих зон.

Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами МО Лисинское с. п.

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

В случаях, предусмотренных градостроительным законодательством, при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования необходимо разрешение на строительство.

Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

В случае если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства, запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства согласно статьи 39 Градостроительного Кодекса и в соответствии с ним процедуры согласно статьи 17 настоящих Правил.

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

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

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте-схеме градостроительного зонирования.

2. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в администрацию Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

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

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

4. При получении заявления администрация Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области:

а) при соответствии документов, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, регистрирует заявление;

б) в срок не более четырнадцати дней со дня регистрации заявления готовит заключение по предмету запроса;

в) в течение трех дней после регистрации заявления запрашивает письменные заключения по предмету запроса от: уполномоченных государственного и муниципального органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на Карте-схеме зон с особыми условиями использования территорий.

5. Основаниями для составления письменных заключений являются:

а) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

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

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

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в администрацию Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области, в течение десяти дней со дня поступления запроса.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся не позднее чем через два месяца с момента подачи соответствующего заявления в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и статьей 19 настоящих Правил.

7. Комиссия подготавливает и направляет главе администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их



проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

8. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области в течение семи дней со дня поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке и подлежит опубликованию в установленном порядке и размещению на официальном сайте МО Лисинское с. п. в сети «Интернет».

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого должно быть принято в срок, не превышающий двух месяцев со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

#### **Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

а) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;

б) необходимы для эффективного использования земельного участка;

в) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и статьей 14 настоящих Правил.

4. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных смежно с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции принимается главой администрации Федоровского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке и подлежит опубликованию в установленном порядке и размещению на официальном сайте МО Лисинское с. п. в сети «Интернет».

Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

## **ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**

### **Статья 19. Общие положения по формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам**

1. Порядок предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам из числа земель, находящихся в государственной собственности и право на которые не разграничено и из числа муниципальных земель определяется в соответствии с законодательством РФ, Ленинградской области, настоящими Правилами.

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

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

3. Земельные участки, на которые в соответствии с законодательством РФ установлены права собственности физических, юридических лиц, государства, Ленинградской области, муниципального образования Тосненский район Ленинградской области, МО Лисинское с. п. передаются третьим лицам путем продажи, наследования, дарения, предоставления в аренду, иных форм, не запрещенных законодательством. Застройка таких участков осуществляется по решению собственников в соответствии с регламентами и ограничениями, предусмотренными настоящими Правилами.

4. Для строительства и иных целей передаются земельные участки, свободные от прав третьих лиц, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности и которые, в соответствии с нормативно-правовыми актами, не могут быть изъяты из оборота. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с действующим законодательством. При застройке и ином использовании изъятых участков исходят из градостроительных регламентов и ограничений в использовании земельных участков, предусмотренных настоящими Правилами.

5. Земельные участки для строительства и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования. Участки, передаваемые в аренду под жилую застройку, по истечении срока, установленного законодательством, могут быть выкуплены собственником.

б. Из 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:

а) определены и установлены на местности границы земельного участка; посредством действий по планировке территории определено, что земельный участок в пределах утвержденных границ является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов); проведен кадастровый учет.

б) определено разрешенное использование;

в) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

г) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

7. Лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные земельные участки предоставляются копии градостроительного плана земельного участка и кадастрового плана земельного участка.

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

а) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами (статья 20), иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО Лисинское с. п.;

б) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

9. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков. Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 840 от 29.12.2005 г. «О форме градостроительного плана земельного участка»)

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии со статьей 31 настоящих Правил.

10. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых планов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

11. Распоряжение земельными участками на территории Тосненского района Ленинградской области, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет администрация муниципального образования Тосненский район Ленинградской области во взаимодействии с органом местного самоуправления МО Лисинское с. п.

Процедура предоставления земельных участков осуществляется на основании Постановления главы администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области от 03.02.2009 г. №272-па «О порядке взаимодействия органов местного самоуправления городских и сельских поселений Тосненского района Ленинградской области с органами местного самоуправления МО Тосненский район Ленинградской области при распоряжении земельными участками на территории Тосненского района Ленинградской области до разграничения государственной собственности на землю» с последующими изменениями и дополнениями.

12. Строительство, реконструкция, строительные изменения в существующей застройке осуществляются в строгом соответствии с градостроительными регламентами и ограничениями, предусмотренными настоящими Правилами. Градостроительная подготовка земельных участков, осуществляемая физическими и юридическими лицами - собственниками предусматривает следующие действия:

- подачи декларации о внесении строительных изменений в форме описания работ, строительства и реконструкции объектов капитального строительства в Комиссию по землепользованию и застройке с приложением копии свидетельства о собственности, копии кадастрового плана, копии паспорта на объект капитальной застройки, копии проекта строительства и реконструкции (в случае отсутствия прилагается краткое описание возводимого объекта);

- получения выписки из базы данных информационной системы по видам разрешенного использования и ограничениям в использовании по запрашиваемому участку;

- проведения публичных слушаний по возможности реконструкции и строительства на запрашиваемом земельном участке, получение заключения Комиссии по землепользованию и застройке;

- получение заключения Комиссии по землепользованию и застройке о возможности проведения строительных изменений;

- физические и юридические лица – собственники при установлении отклонений от ограничений по минимальной площади земельных участков, установленных настоящими Правилами могут осуществить прирезку земельных участков на условиях, предусмотренных законодательством РФ, Ленинградской области;

- изменения, произошедшие с объектом недвижимости, регистрируются в установленном законодательно порядке и вносятся в базу информационной системы.

13. Строительство элементов благоустройства, иных сооружений в существующей застройке, которое осуществляется администрацией муниципального образования для решения интересов социума на землях собственников, допускается с их согласия. Взаимоотношения между пользователями элементов благоустройства и собственником участка регулируются путем установления сервитута на платной основе.

14. С согласия собственников земельных участков администрация муниципального образования вправе осуществлять размещение элементов комплексного освоения территории – водопроводы и водозаборы, газопроводы и газораспределители, электросети, ограждения участков, уличное освещение, иные элементы с целью придания инвестиционной привлекательности территории. Возводимые улучшения являются собственностью

муниципального образования, их использование (доступ к ним), может быть оформлено в качестве публичного сервитута.

15. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в установленном законом порядке.

16. Предоставление земельных участков в случаях, не предусмотренных настоящими Правилами, осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ, Ленинградской области.

## **Статья 20. Порядок предоставления свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке.**

1. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 30 Земельного кодекса РФ, нормативно-правовыми актами МО Лисинское с. п. Предоставление земельного участка под индивидуальное жилищное строительство осуществляется без предварительного согласования.

2. Земельный участок под индивидуальное жилищное строительство может быть предоставлен в собственность или в аренду. При условии соответствия участка градостроительным регламентам и ограничениям администрация муниципального образования совместно с заявителем обеспечивает публикацию в средствах массовой информации извещение о намерениях предоставления участка. В случае если в течение месяца не возникло иных заинтересованных лиц, с заявителем в установленном порядке заключается договор об аренде земельного участка. Если в указанный срок возникли иные заинтересованные лица, участок выставляется на торги, которые проводятся в порядке, предусмотренном пунктами 2, 4 статьи 24 настоящих Правил.

3. Земельный участок, оформленный в аренду, по истечении срока аренды при условии его застройки может быть выкуплен арендатором в собственность. Процедура и стоимость выкупа устанавливается соответствующим нормативно-правовым актом.

4. Все действия, осуществляемые администрацией по обеспечению заявления заинтересованного лица, а именно, выявление участка, свободного от прав третьих лиц, соответствие видам разрешенного использования и ограничениям, установленным настоящими Правилами, формирование градостроительного плана, публикация извещения, оценочные работы финансируются заявителем, если иное не предусмотрено законодательством и нормативно-правовыми актами.

5. Компенсация понесенных заявителем затрат в случае проведения торгов на право заключения договора аренды и выявления иного победителя осуществляется арендодателем из средств, полученных по результатам торгов.

6. С целью легализации прав на земельные участки застроенные объектами капитального строительства и не используемые по различным причинам и исполнения принципа платности землепользования, предусматривается:

6.1. Для участков под индивидуальной жилой застройкой:

а) составление списка земельных участков, по которым отсутствует любое подтверждение факта предоставления земельного участка под жилую застройку;

б) доведение до лиц, застроивших земельный участок, процедуры постановки земельного участка на кадастровый учет и дальнейшего оформления прав на него в соответствии с действующим законодательством;

в) заключение договора аренды на земельный участок сроком не более одного года и установлением арендной платы в размере ставки земельного налога. Договор аренды заключается между уполномоченным органом местного самоуправления и физическим лицом-собственником объекта капитального строительства. Для заключения договора истец подает заявление в адрес главы администрации. Заявление рассматривается в течение десяти дней - договор оформляется или в адрес заявителя направляется мотивированный отказ.

6.2. Для участков под многоквартирными жилыми домами:

а) оформление прав на земельные участки под многоквартирными домами в соответствии с действующим законодательством осуществляется или за счет средств муниципального образования или за счет средств жильцов (в равных долях пропорционально жилой площади квартир);

б) оформление участка в общую долевую собственность влечет за собой соответствующие права (ограждение территории, устройство автомобильных стоянок, спортивных детских площадок, иных объектов) и обязательства – уплату земельного налога, благоустройства территории, соблюдения санитарно-технических норм;

в) земельные участки, оформленные за счет муниципальных образований в муниципальную собственность, предоставляются собственникам жилья в аренду путем заключения договоров. Условия использования земельных участков под объекты благоустройства, устройство ограждения, уровень арендной платы оговариваются условиями договора.

6.3. Для садовых и дачных земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов:

а) при отсутствии объектов капитального строительства на земельном участке между землепользователем и уполномоченным органом местного самоуправления заключается договор аренды сроком не более года с правом последующего продления. При желании землепользователя участок может быть предоставлен в собственность в установленном порядке;

б) при наличии объектов капитального строительства истец обязан осуществить процедуру оформления прав на земельный участок в установленном порядке. В случае отказа от оформления прав на земельный участок допускается оформление договора аренды сроком не более года;

в) при желании пользователя земельный участок может быть передан в пользу органов местного самоуправления на безвозмездной основе. Процедура передачи осуществляется путем подачи заявления с обозначением местонахождения участка;

6.4. Для садовых и дачных кооперативов:

а) земельный массив, ранее предоставленный под означенные цели и не прошедший процедуру учета в установленном порядке, может быть:

- поставлен на учет как ранее учтенный при наличии акта о предоставлении участка;
- поставлен на учет по упрощенной форме;
- возвращен органу местного самоуправления как невостребованный (полностью или частично);

- на участок может быть заключен договор аренды сроком до одного года;

- для земельных участков иного назначения;

б) оформление прав на земельные участки, занятые объектами капитального строительства осуществляется в установленном порядке. В случае невозможности оформления прав на участок оформляется договор аренды сроком не более одного года, возможно без продления.

в) в случае очевидной невозможности возникновения прав на земельный участок у собственника объекта капитального строительства к нему применяются установленные санкции (немотивированный самозахват участка);

г) земельные участки, длительное время (три и более лет), в том числе с объектами капитального строительства, не используемые по назначению могут быть изъяты, отнесены к ведению муниципального образования, поставлены на учет и переданы в хозяйственный оборот в установленном законом порядке.

## **Статья 21. Подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции**

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

собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, иные объекты недвижимости, расположенные на этом земельном участке, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 31, 32 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, обладают правами осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 31, 32 настоящих Правил;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

- а) получения указанными лицами от администрации Лисинского сельского поселения Госненского района Ленинградской области согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участках; наличии подъездов\* и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования;

- б) утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации Лисинского сельского поселения Госненского района Ленинградской области;

- в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.

4. Органы местного самоуправления МО Лисинское с. п., могут принимать участие в реконструкции застроенных территорий путем:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

## **Статья 22. Подготовка земельных участков из состава земель находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства**

1. Подготовка земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которая включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии

---

\* наличием подъезда считается: 1) подъезд к земельному участку непосредственно с территории общего пользования; 2) подъезд к земельному участку транзитом через чужой участок при наличии договора об установлении частного сервитута между собственниками соседних земельных участков.

с видами разрешенного использования, из состава земель находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

- по инициативе администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области;

- по инициативе заявителей.

2. Администрация Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь настоящими Правилами может:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства:

- а) схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства подают соответствующее заявление в администрацию Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области.

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. Администрация Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области регистрирует заявление в день его поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

В случае поддержки инициативы, заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

5. Соглашение, указанное в пункте 4 настоящей статьи:

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

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области.

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области, но не более чем до четырех месяцев.



В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в администрацию Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области материалы и данные указанные в пункте 4 настоящей статьи, а также обязательства администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области:

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- компенсировать затраты заявителя на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

6. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия администрация Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области в течение 20 дней готовит заключение и принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы планировочной организации намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукциона;

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;

- о назначении уполномоченного по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

- о дате проведения аукциона.

7. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

8. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории в целях жилищного строительства.

### **Статья 23. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки**

1. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляются в порядке, определенном законодательством, и в соответствии с настоящими Правилами – иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО Лисинское с. п.

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц осуществляется по инициативе:

- а) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 27 настоящих Правил;

- б) собственников помещений в многоквартирном доме, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством, части 4 данной статьи настоящих Правил;

в) администрации Лисинского сельского поселения Госненского района Ленинградской области, которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой администрации Лисинского сельского поселения Госненского района Ленинградской области, обеспечивает:

- выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством части 5 данной статьи настоящих Правил;

- градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 27 настоящих Правил;

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 25 настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливаются на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

4. В целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в администрацию Лисинского сельского поселения Госненского района Ленинградской области.

В соответствии с законодательством и частью 3 настоящей статьи администрация Лисинского сельского поселения Госненского района Ленинградской области обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

5. Администрация Лисинского сельского поселения Госненского района Ленинградской области может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области;
- решения главы администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области, принятого на основании обращения Комиссии по землепользованию и застройке.

Администрация Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области обеспечивает реализацию межевания застроенных территорий путем:

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

#### **Статья 24. Подготовка земельных участков из состава земель общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения**

1. Правом подготовки земельных участков из состава земель общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладает администрация Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области.

2. В соответствии с законодательством границы земель общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), определяются красными линиями, которые устанавливаются документацией о планировке территории и утверждаются главой администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на землях общего пользования подготавливаются органами, указанными в части 1 настоящей статьи, посредством разработки проектов межевания, которые утверждаются указанными органами.

4. Подготовленные земельные участки из состава земель общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам по результатам конкурса в аренду на срок не более одного года.

С победителем конкурса заключается договор аренды земельного участка не более чем на один год.

#### **Статья 25. Подготовка земельных участков в части технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов**

1. Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (далее технические условия) определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство или реконструкция объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка.

2. Порядок подготовки технических условий определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления МО Лисинское с. п. в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

В указанном нормативном правовом акте определяется порядок действий по определению технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, включая:

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий;

- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

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

2. Администрация Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области обладает правом контролировать действия организаций, эксплуатирующих объекты инженерно-технического обеспечения поселения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области вправе своим распоряжением создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

а) администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области – земельных участков из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

б) физических, юридических лиц - в случаях градостроительной подготовки по их инициативе земельных участков из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

в) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

4. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствующие эксплуатирующие организации или в администрацию Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области при необходимости подготовки и комплектования сводных технических условий на подключение планируемых к строительству, реконструкции объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в порядке, предусмотренном нормативным правовым актом, указанным в части 1 настоящей статьи.

5. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенным нормативным правовым актом, указанным в части 2 настоящей статьи, администрация Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

6. Лица, которые не являются собственниками, арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков на

неосвоенных и предназначенных под застройку территориях, а также на территориях, подлежащей комплексной реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются в администрацию Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области с предложением о заключении инвестиционного соглашения о создании, реконструкции сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории.

Порядок действий по подготовке, заключению и реализации инвестиционного соглашения о создании, реконструкции сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории, форма указанного инвестиционного соглашения определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО Лисинское с. п., указанными в части 2 настоящей статьи.

## **ГЛАВА 7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

### **Статья 26. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд**

1. Порядок изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством. Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ленинградской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами МО Лисинское с. п.

2. Основаниями для принятия органами местного самоуправления МО Лисинское с. п. решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденная в установленном порядке документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном наличии следующих условий:

- наличие соответствующих муниципальных нужд,
- невозможность реализации муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами поселения, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, являются:

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

- объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;
- автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах МО Лисинское с. п.,

б) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с федеральными законами, законами Ленинградской области.

4. Решение об изъятии земельных участков может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков в порядке, установленном законодательством. Собственник земельного участка должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии.

## **Статья 27. Установление публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - прохода или проезда через земельный участок, использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, иных общественных нужд, определяемых в соответствии с законодательством, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами МО Лисинское с. п.

4. Публичные сервитуты могут устанавливаться на платной основе.

## **ГЛАВА 8. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Статья 28. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке предусмотренным статьей 31 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, указанные в части 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство (текущий ремонт, некапитальные перестройки и внутренние перепланировки, замена оборудования (в случаях, когда это допускается нормативно-техническими актами и при условии, что это не снижает уровня безопасности и не связано с изменениями несущих конструкций объекта), внутренние отделочные работы зданий, строений и другие незначительные изменения недвижимости),
- требуется разрешение на строительство.

Не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый владельцем недвижимости вид использования обозначен в градостроительном регламенте Правил как основной или условно разрешенный;
- эти действия не связаны с изменениями физических параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям правил безопасности (пожарной, санитарной и т.д.).

4. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ленинградской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.

5. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 31 настоящих Правил.

## **Статья 29. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство**

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

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). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются градостроительным законодательством.

3. Подготовку проектной документации осуществляет застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (исполнитель).

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

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

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- а) градостроительный план земельного участка;
- б) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- в) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);
- г) иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством и настоящей частью и являются обязательными документами, включаемыми в задание.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

6. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может быть установлен Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 83 от 13.02.2006 «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»).

7. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

9. Подготовленная проектная документация согласовывается администрацией Лисинского сельского поселения Госненского района Ленинградской области.

Согласующие органы предоставляют в администрацию Лисинского сельского поселения Госненского района Ленинградской области письменные заключения о согласовании, или об отказе в согласовании (с указанием причин отказа) в срок до 21 дня со дня получения запроса на согласование. Не поступление письменных заключений в указанный срок рассматривается как факт состоявшегося согласования.

Основаниями для отказа в согласовании могут быть только несоответствия проектной документации предметам согласования, установленным нормативными правовыми актами, настоящими Правилами, техническими нормативными документами. При наличии таких несоответствий проектная документация возвращается заявителю для их устранения.

10. В случаях, связанных с проектированием объектов, строительство которых полностью или частично финансируется из государственного бюджета, проектная документация подлежит рассмотрению Градостроительным Советом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области до начала процесса согласования проектной документации. Помимо установленных настоящими Правилами характеристик, Совет может рассматривать дополнительные характеристики - экономичность, функциональные удобства эксплуатации и архитектурно-художественные особенности проектируемого объекта.

11. В границах МО Лисинское с. п. разрешение на строительство выдается уполномоченным органом местного самоуправления.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Ленинградской области.

12. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на



строительство орган местного самоуправления или, в определенных Градостроительным кодексом РФ случаях, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Ленинградской области, заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

13. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

14. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

16. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

17. Форма разрешения на строительство установлена Правительством Российской Федерации (постановление Правительства № 698 от 24.11.2005 «О форме разрешения на строительство и форме на ввод объекта в эксплуатацию»).

18. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

19. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на три года.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

20. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

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

## **Статья 30. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

Выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления МО Лисинское с.п.

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

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

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

- копия разрешения на строительство;
- проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

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

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной

застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта либо осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

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

8. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, осуществляются сдача результата работ подрядчиком и приемка его застройщиком (заказчиком).

По результатам приемки застройщик (заказчик) подписывает акт приемки объекта капитального строительства либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

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

9. После подписания обеими сторонами договора акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с приложением пакета документов, указанного в части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

10. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или, в случаях предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

11. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования.

## **ГЛАВА 9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

### **Статья 31. Действие Правил по отношению к документации о планировке территории**

1. После введения в действие настоящих Правил документация о планировке территории применяется в части не противоречащей настоящим Правилам.

2. Орган местного самоуправления МО Лисинское с. п. после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о:

- разработке нового Генерального плана поселения с учетом настоящих Правил и их развития;

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части, установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

- разработке документа о территориальном зонировании муниципального образования;

- разработке планов экономического и социального развития территории муниципального образования в целом или составляющих его отдельных населенных пунктов.

### **Статья 32. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Основанием для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила является решение Главы МО Лисинское с. п., которое принимается на основании заключения Комиссии по землепользованию и застройке о необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Ленинградской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных положений, внесения изменений в территориальное зонирование, градостроительные регламенты.

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

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;

- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;

- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам;

- в значительной мере нарушают интересы отдельной группы землепользователей относительно интересов землепользователей в целом в границах одной зоны;

- в значительной мере нарушают интересы территории в целом, в том числе экономические, относительно действия отдельного землепользователя

3. Правом инициативы внесения дополнений и изменений в настоящие Правила обладают государственные органы власти и управления, органы местного самоуправления в лице должностных лиц, депутаты Совета депутатов МО Лисинское с. п., общественные организации, физические и юридические лица.

4. Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых на имя главы администрации Лисинского сельского поселения Госненского района Ленинградской области. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьями 17 и 26 настоящих Правил.

### **Статья 33. Внесение изменений в Правила**

1. Порядок внесения изменений в настоящие Правила регламентируется нормами федерального законодательства, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Предложение о внесении изменений в Правила, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляется в комиссию по землепользованию и застройке. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения

в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области.

Глава администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области, с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Проект о внесении изменения в Правила подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и статьей 19 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области, который не позднее семи дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации направляет проект соответствующих предложений в Совет депутатов Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области.

3. Изменения разделов 2 и 3 Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, могут быть приняты только при наличии положительного заключения Председателя комиссии по землепользованию и застройки МО Лисинское с. п.

Изменения статей 42, 43, настоящих Правил могут быть приняты только при наличии положительных заключений уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Дополнения и изменения, вносимые в Правила, вступают в силу со дня их опубликования в средствах массовой информации.

### **Статья. 34 Порядок проведения специальных согласований**

1. К специальным согласованиям относятся:

- согласования вида разрешенного использования земельных участков, требующих согласования в соответствии с градостроительными регламентами;
- согласования санкционированных ограничений в использовании земельных участков;
- согласования представления статуса несоответствия отдельных земельных участков, применения экономических санкций;

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

3. Комиссия по землепользованию и застройке направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид

использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

4. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке 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 обсуждений.

5. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для землепользования и застройки, вправе обратиться за разрешениями на санкционированное отклонение.

6. Заявления о выдаче разрешений на санкционированное отклонение от ограничений в использовании земельных участков с обоснованием мотивов направляются в Комиссию по землепользованию и застройке. Общественное обсуждение по вопросу предоставления разрешения на отклонение от ограничения в использовании земельных участков, установленных градостроительными регламентами проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, применительно к которому запрашивается разрешение. В случае если отклонение от предельных параметров может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

7. Комиссия по землепользованию и застройке направляет сообщение о проведении публичных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонения от ограничений использования земельных участков.

8. Комиссия по землепользованию и застройке с подачи уполномоченных организаций, юридических и физических лиц готовит к рассмотрению на общественных обсуждениях вопросы о присвоении отдельным участкам статуса несоответствия, применения к одному или группе участков экономических санкций. На публичные слушания приглашаются владельцы, пользователи, собственники участков, относительно которых устанавливаются санкции, владельцы, пользователи, собственники предельно расположенных или иных участков, чьи права и интересы ущемляются, в том числе представители публичных организаций, депутаты, другие заинтересованные лица, собственники объектов капитального строительства, встроенных помещений расположенных на участках. Обсуждения проводятся в срок не позднее полутора месяцев со дня подачи заявки. По факту проведения обсуждений помимо формирования представления допускается процедура оформления мирового соглашения с обязательством сторон об устранении содержания причин в добровольном порядке в течение оговоренного срока.

9. По окончании публичных слушаний и публичных обсуждений Комиссией по землепользованию и застройке формируются представления, которые направляются для утверждения Главе муниципального образования.

## **ГЛАВА 10. ИНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья. 35 Ответственность за нарушение Правил**

1. За нарушение градостроительных регламентов, ограничений в использовании земельных участков, внесение платежей за использование земельных участков физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством РФ, Ленинградской области, Уставом МО Лисинское с.п.

2. Ответственность за нарушения устанавливается путем проведения проверок, контроля за использованием земельных участков и иной недвижимости согласно нормам, предусмотренным настоящими Правилами и градостроительными регламентами, иными нормами и нормативами, установленными действующим законодательством, мониторинга платежей за пользование земельными участками, уполномоченными органами, администрацией Лисинского сельского поселения Госненского района Ленинградской области.

3. За нарушение Правил устанавливается ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## **РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ-СХЕМЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МО ЛИСИНСКОЕ С. П.**

### **Статья 36. Состав и содержание карт-схем градостроительного зонирования**

1. Картами градостроительного зонирования МО Лисинское с.п. в составе настоящих Правил являются графическое отображение границ населенных пунктов в составе муниципального образования, границ установленных территориальных зон населенных пунктов, границ земельных участков, составляющих территориальные зоны, границ санитарно-защитных зон.

2. Карты-схемы выполнены на бумажных носителях и состоят из следующих частей:

- Карта-схема муниципального образования «Лисинское сельское поселение» с графическим изображением границ муниципального образования, границ населенных пунктов в составе муниципального образования;

- Карта-схема градостроительного зонирования территории поселка Лисино-Корпус;
- Карта-схема зон с особым использованием территории поселка Лисино-Корпус;
- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Глинка;
- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Гришкино;
- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Гуммолово;
- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Дубовик;
- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Еглино;
- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Каменка;
- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Конечки;
- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Машино;
- Карта-схема градостроительного зонирования территории поселка Радофинниково;
- Карта-схема зон с особым использованием территории поселка Радофинниково;
- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Турово;
- Карта-схема градостроительного зонирования территории деревни Федосьино и деревни Васильевское.

### **Статья 37. Порядок ведения карт градостроительного зонирования МО Лисинское с.п. и ведения базы данных со сведениями по земельным участкам.**

1. Ведение карт-схем градостроительного зонирования МО Лисинское с.п. – внесение текущих изменений, в том числе по земельным участкам, публикация изменений границ территориальных зон, изменений в санитарно-защитных, водоохранных и других зон со специальным режимом использования территории, предоставление различного рода информации – осуществляет уполномоченный специалист администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области.

2. Карты-схемы градостроительного зонирования территории МО Лисинское с.п. подлежат корректировке в следующих случаях:

- при внесении изменений в административные границы муниципального образования, населенных пунктов в его составе;

- по мере внесения изменений в границы территориальных зон и зон со специальным режимом использования территории;

3. Информация о земельных участках в составе территориальных зон вносится регулярно по мере поступления. Сведения о земельных участках предоставляются по мере необходимости на основании запросов заинтересованных лиц. Запрос формируется в виде заявки установленного образца и подается в администрацию Лисинского сельского поселения в течение трех рабочих дней для одного рабочего участка и пяти рабочих дней по совокупности участков готовит выписки из информационной базы.



4. В случае изменения границ муниципального образования, населенных пунктов в его составе администрация Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области готовит предложения для внесения изменений в Правила и выносит их на рассмотрение и утверждение в установленном порядке.

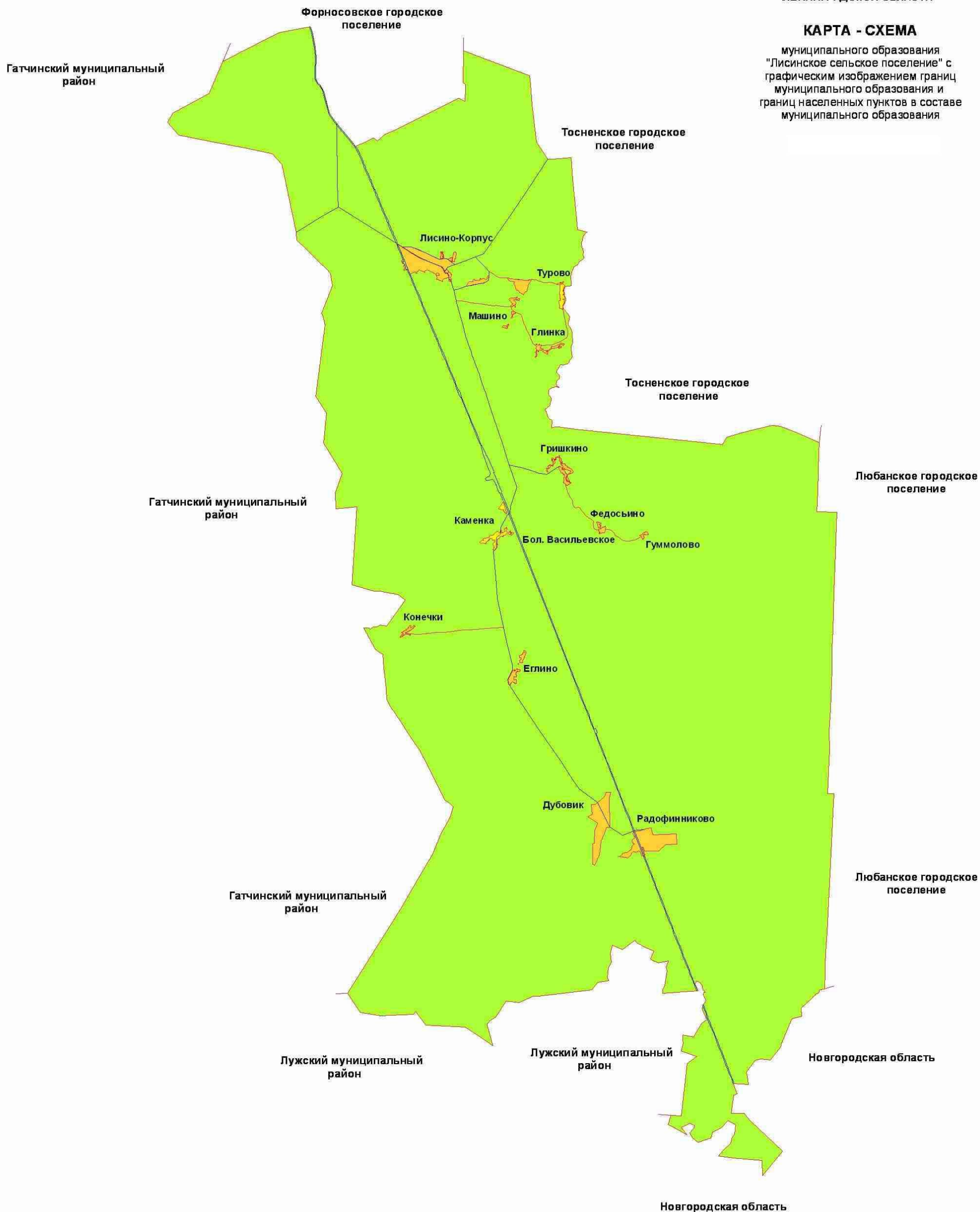
5. В случае внесения изменений в границы территориальных зон, последовавших в результате изменений Правил, уполномоченный специалист администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области вносит изменения в информационную систему в течение пяти рабочих дней и уведомляет об этом всех заинтересованных лиц.

6. В случае если изменения вносятся в границы зон с особым режимом использования или таковые зоны устанавливаются вновь, лицо, заинтересованное в таких изменениях уведомляет Комиссию по землепользованию и застройке о внесении таких изменений и готовит необходимые материалы. Комиссия в течение пяти рабочих дней рассматривает материалы, проводит публичные слушания, готовит заключение, передает его для принятия решения главе администрации. Уполномоченный специалист администрации Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области при решении о внесении изменений осуществляет необходимые действия в информационной базе и уведомляет об этом заинтересованное лицо.

7. Физические и юридические лица вправе осуществлять запрос о сведениях по земельным участкам, включая информацию о видах разрешенного использования, их принадлежности к тем или иным земельным участкам, порядке внесения изменений в Правила, текст Правил, и иную на основе запросов, подаваемых в администрацию Лисинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области.

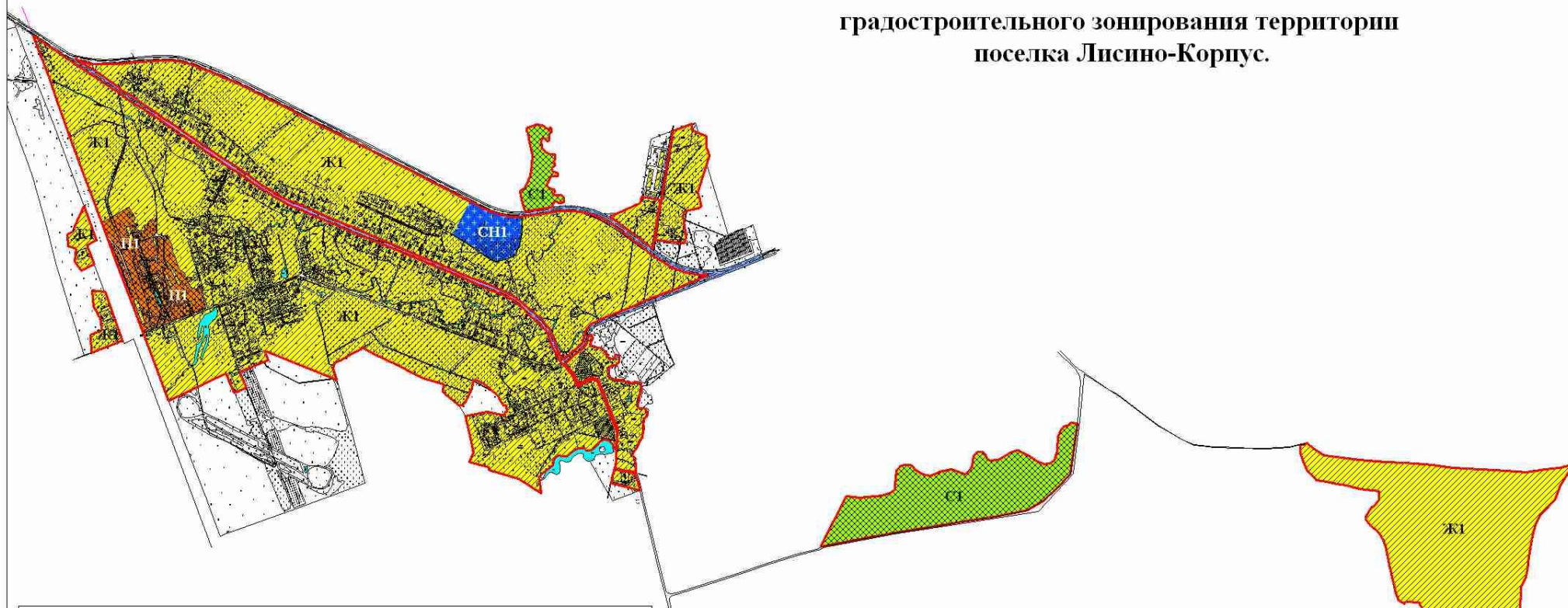
**КАРТА - СХЕМА**

муниципального образования "Лисинское сельское поселение" с графическим изображением границ муниципального образования и границ населенных пунктов в составе муниципального образования








## Карта - схема

градостроительного зонирования территории  
поселка Лисино-Корпус.

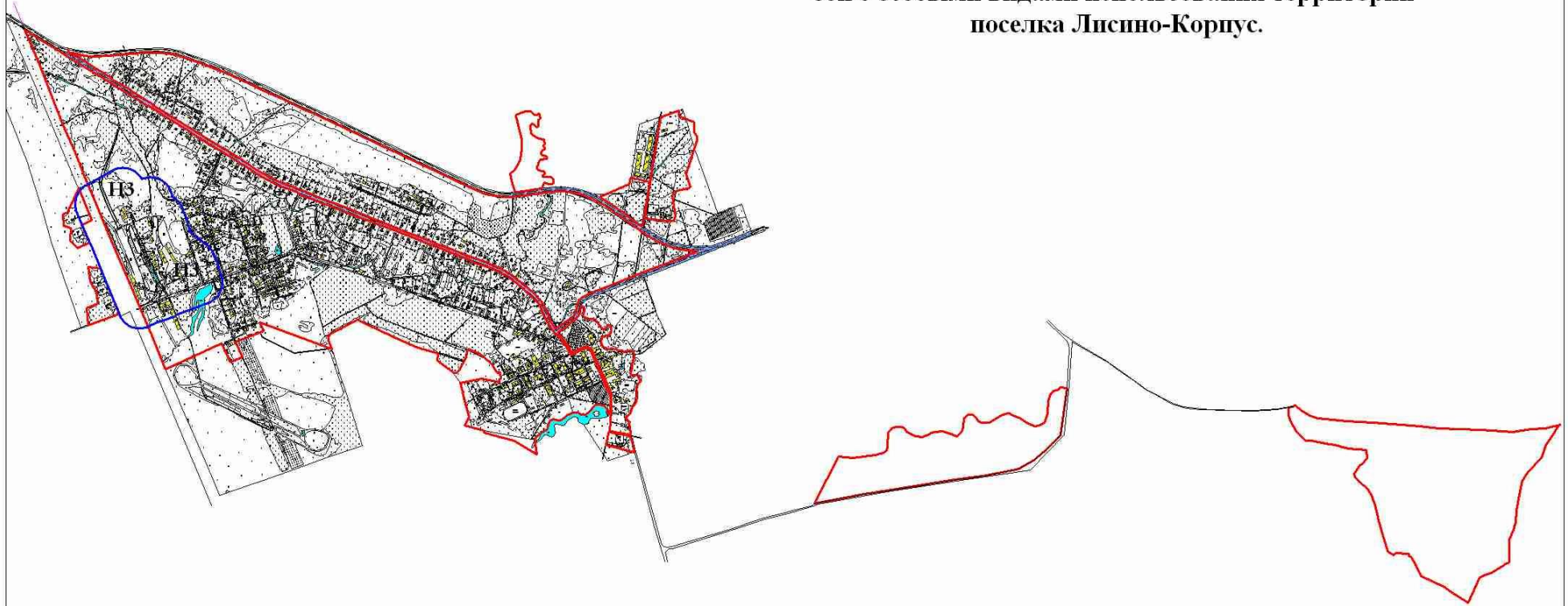


### Условные обозначения



-  - Граница населенного пункта
-  - Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
-  - III - Зона предприятий V класса опасности
-  - С1 - Зона сельскохозяйственного использования
-  - СН1 - Зона кладбищ

## Карта - схема

зон с особыми видами использования территории  
поселка Лисино-Корпус.



### Условные обозначения

-  - Граница населенного пункта
-  - НЗ - Санитарно-защитная зона предприятий V класса опасности

## Карта - схема

### градостроительного зонирования территории дер. Глинка




ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ  
ЛИСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ТОСНЕНСКОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

### Карта - схема градостроительного зонирования территории дер. Гришкино

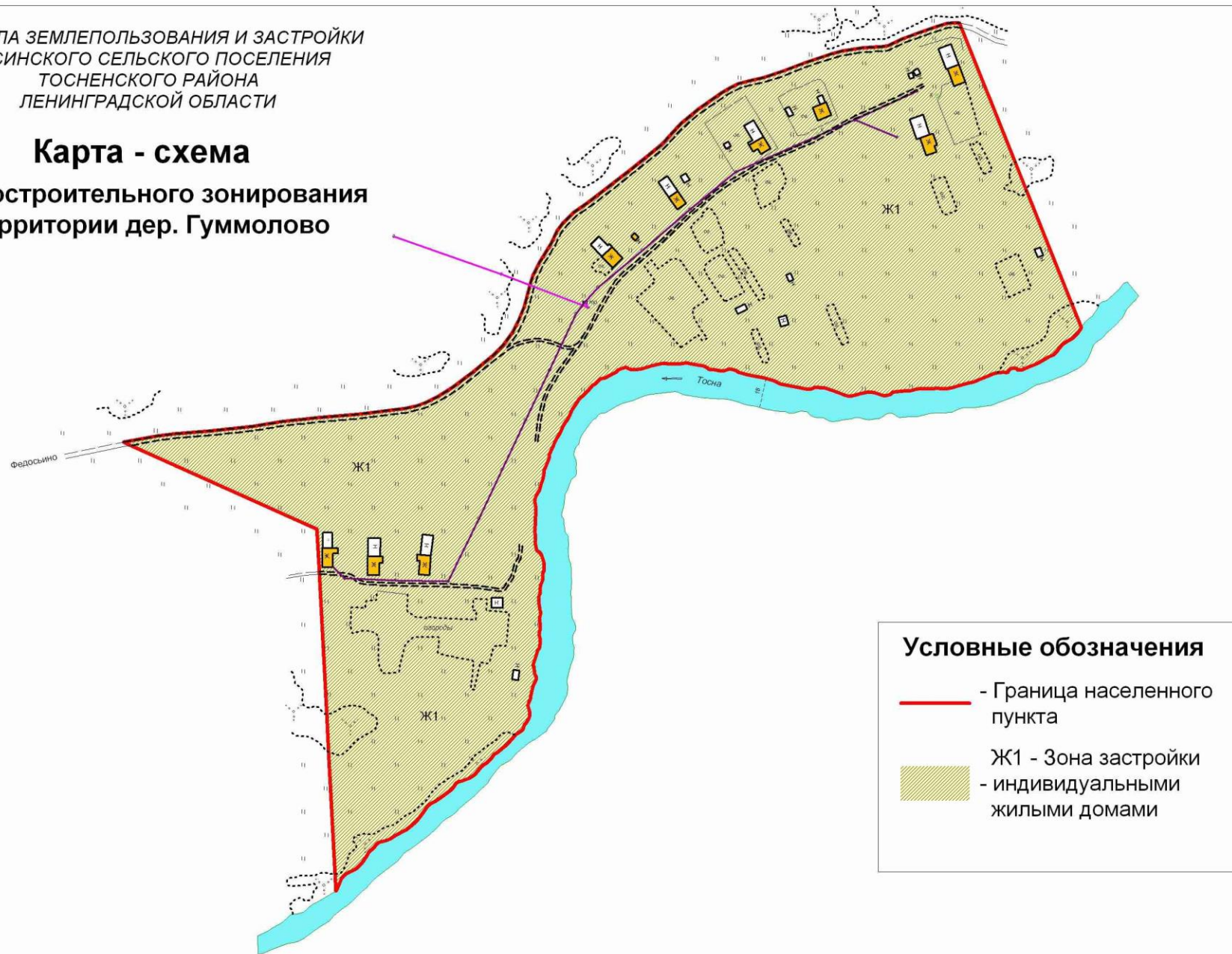


#### Условные обозначения

-  - Граница населенного пункта
-  Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
-  С1 - Зона сельскохозяйственного использования

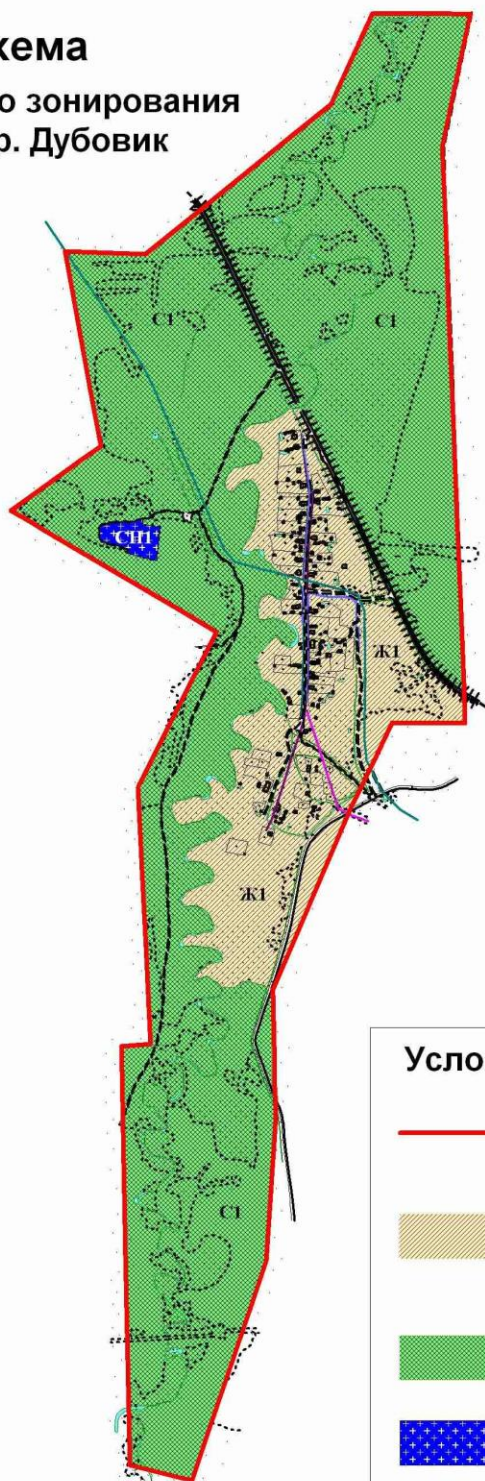
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ЛИСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ТОСНЕНСКОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**Карта - схема**  
градостроительного зонирования  
территории дер. Гуммолово







ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ  
ЛИСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ТОСНЕНСКОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**Карта - схема**  
градостроительного зонирования  
территории дер. Дубовик



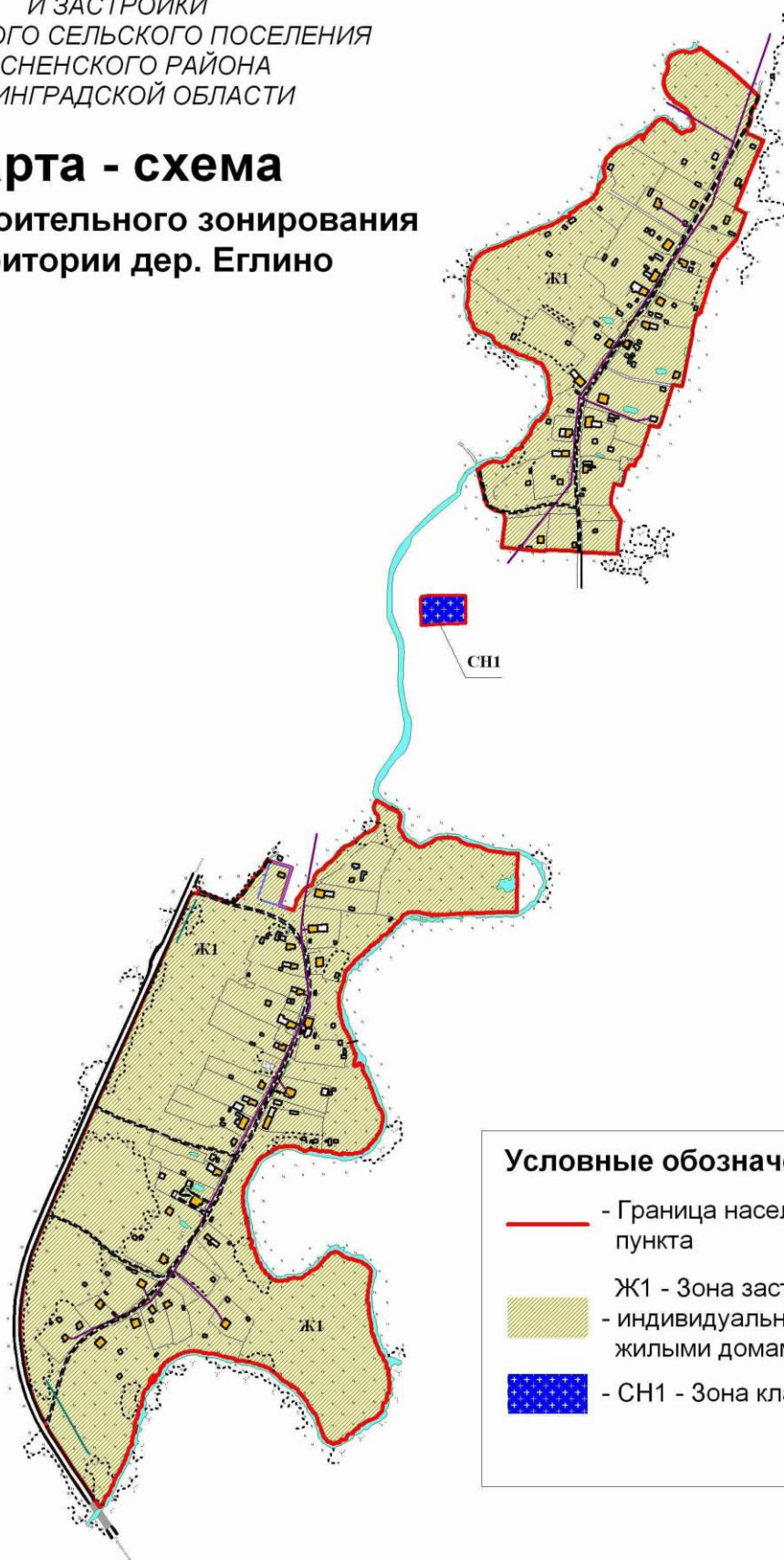
**Условные обозначения**

-  - Граница населенного пункта
-  - Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
-  С1 - Зона сельскохозяйственного использования
-  - СН1 - Зона кладбищ



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ  
ЛИСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ТОСНЕНСКОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**Карта - схема**  
градостроительного зонирования  
территории дер. Еглино



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ЛИСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ТОСНЕНСКОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

## Карта - схема

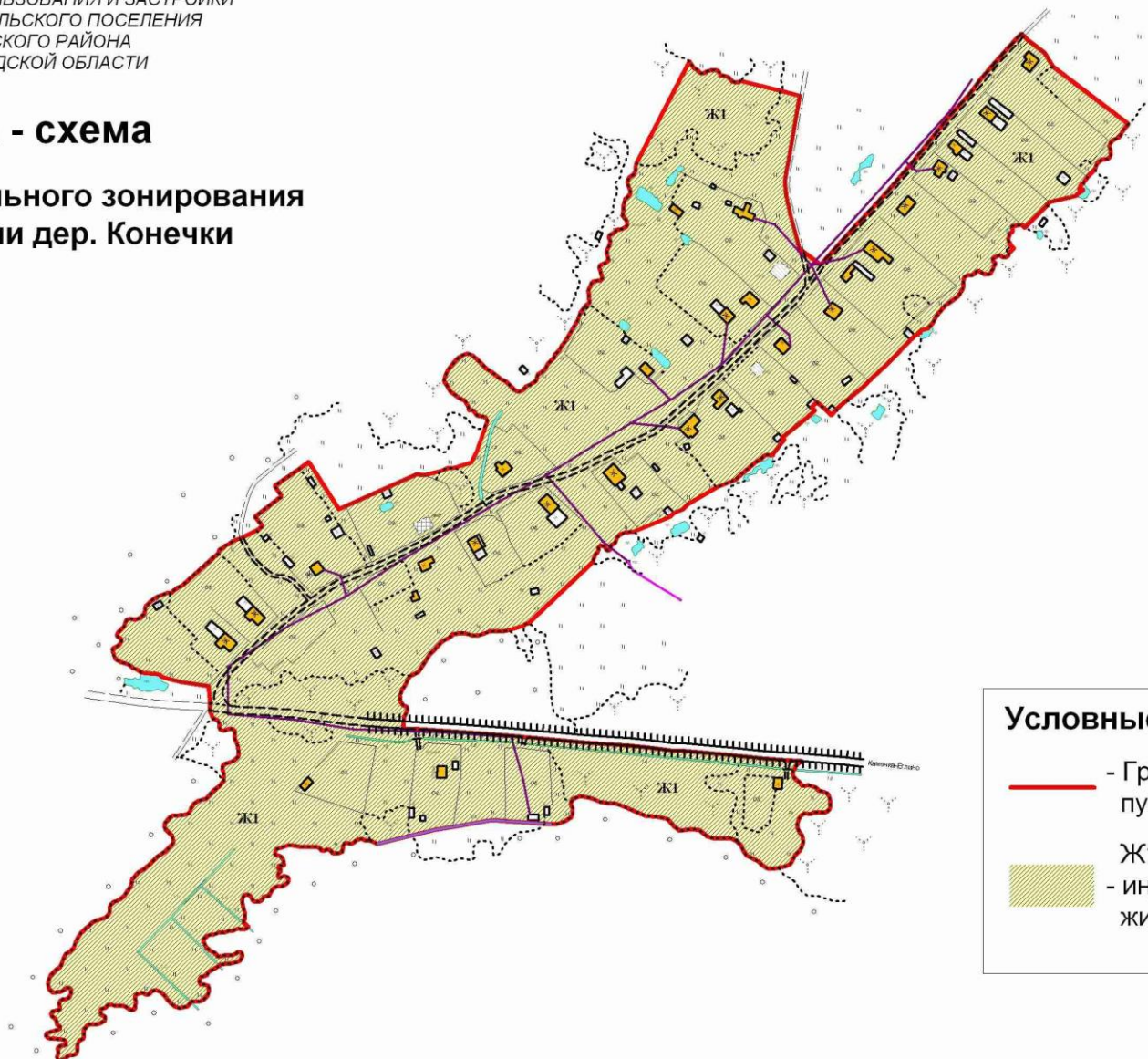
градостроительного зонирования  
территории дер. Каменка




ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ЛИСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ТОСНЕНСКОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

## Карта - схема

градостроительного зонирования  
территории дер. Конечки



### Условные обозначения

-  - Граница населенного пункта
-  Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И  
ЗАСТРОЙКИ  
ЛИСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО  
ПОСЕЛЕНИЯ  
ТОСНЕНСКОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**Карта - схема**  
градостроительного зонирования  
территории дер. Машино



**Условные обозначения**

- Граница населенного пункта
- Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- С1 - Зона сельскохозяйственного использования

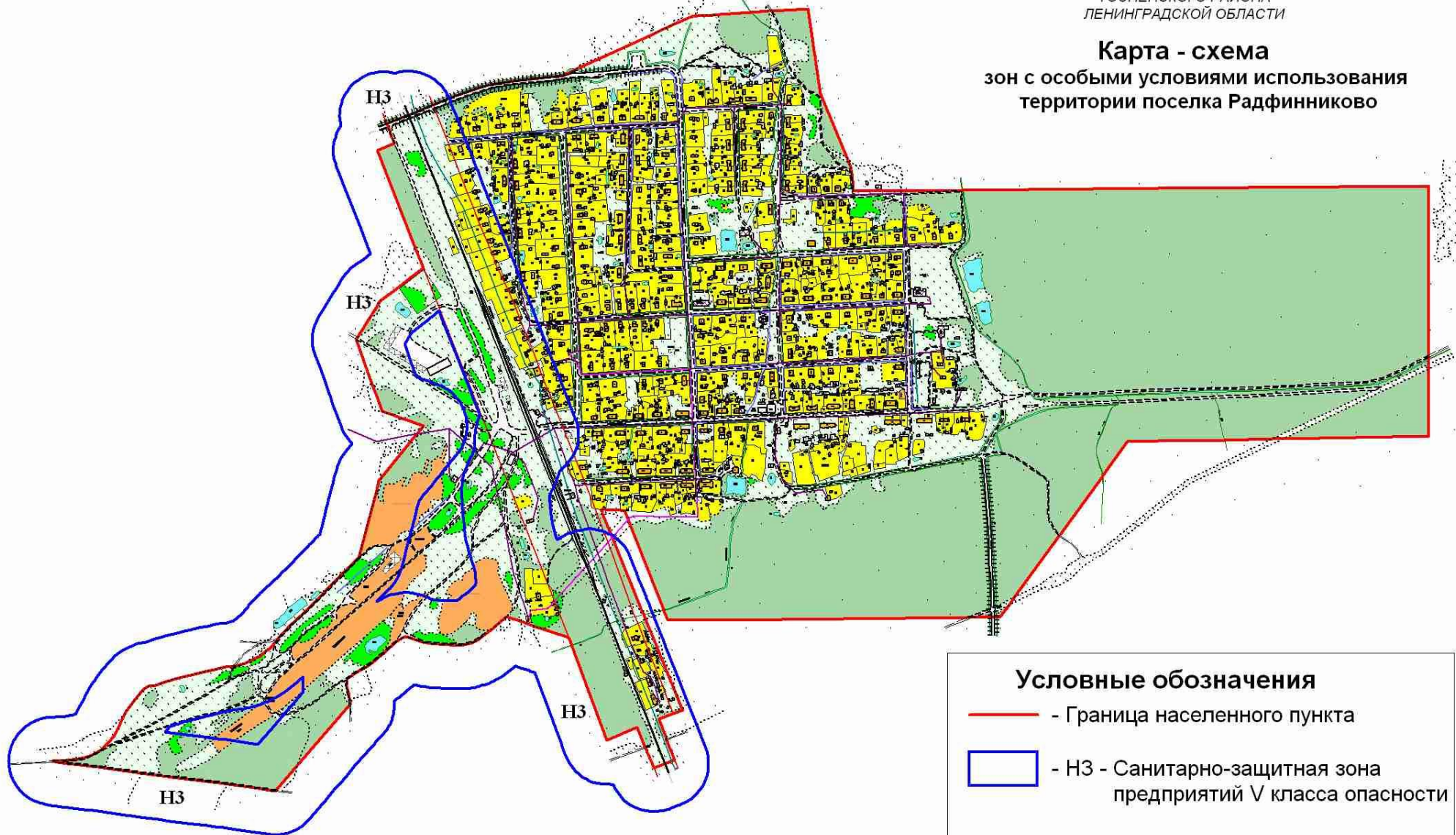
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ  
ЛИСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ТОСНЕНСКОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**Карта - схема**  
градостроительного зонирования  
территории пос. Радофинниково



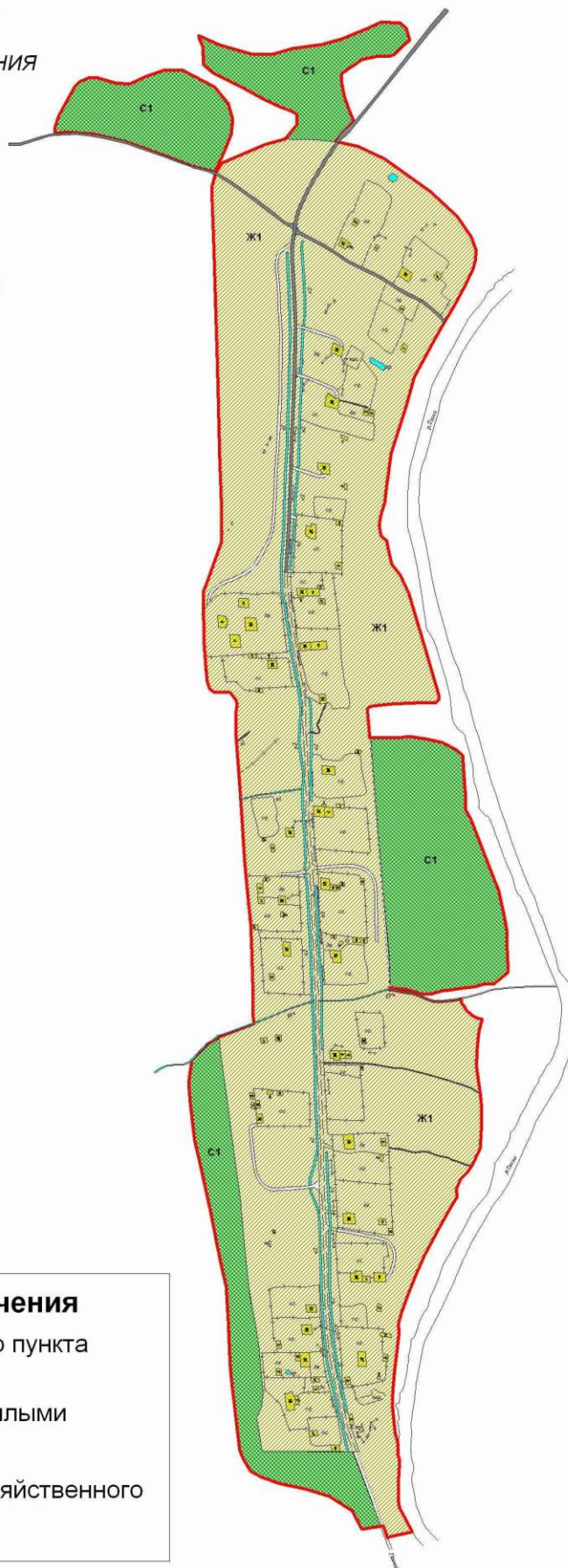
- Условные обозначения**
- Граница населенного пункта
  - Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
  - П1 - Зона предприятий V класса опасности
  - И1 - Зона инженерной инфраструктуры

**Карта - схема**  
зон с особыми условиями использования  
территории поселка Радфинниково






ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ  
ЛИСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ТОСНЕНСКОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**Карта-схема  
градостроительного  
зонирования  
территории дер. Турово**



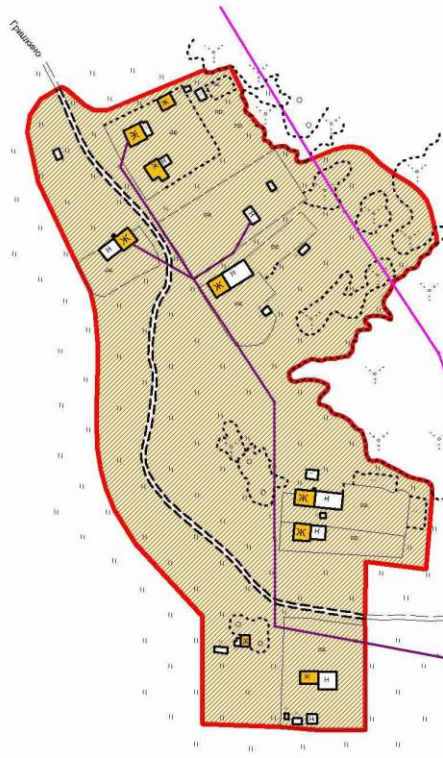
**Условные обозначения**

-  - Граница населенного пункта
-  - Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
-  - С1 - Зона сельскохозяйственного использования

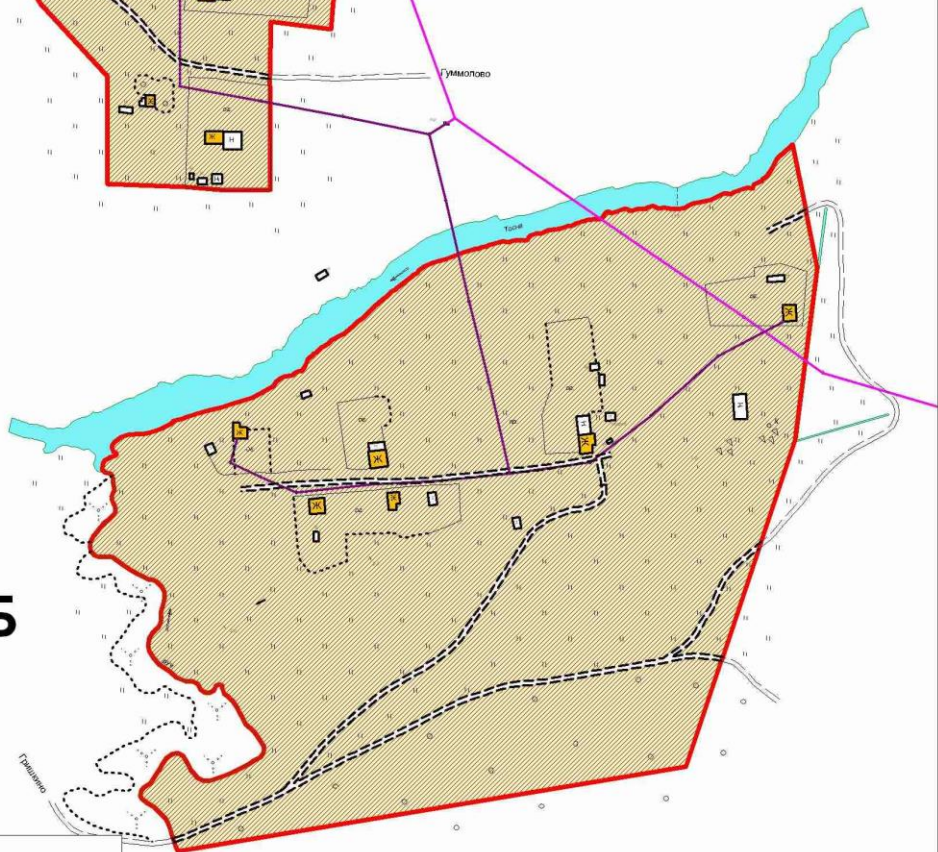
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ  
ЛИСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ТОСНЕНСКОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**Карта - схема**  
градостроительного зонирования  
территории дер. Федосьино  
и дер. Б. Васильевское


**А**




**Б**



**Условные обозначения**

 - Граница населенного пункта

 Ж1 - Зона застройки  
- индивидуальными  
жилими домами

**А - дер. Федосьино**

**Б - дер. Б. Васильевское**



## РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 38. Порядок использования градостроительных регламентов

1. К земельным участкам, для которых действующим законодательством установлен специальный режим использования, в том числе поименованных ст. 35 п.1 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты применяются с условием предусмотренных ограничений.

2. Для каждого земельного участка разрешенным считается такое использование, которое не противоречит:

- а) градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;
- б) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- в) ограничениям по санитарно-защитным, водоохраным, экологическим и иным условиям, установленным действующим законодательством;
- г) другим законодательно установленным ограничениям в использовании земельных участков.

3. Собственники, владельцы, пользователи, а также арендаторы земельных участков вправе по своему усмотрению выбирать (менять) вид разрешенного использования из числа основных, вспомогательных при условии обязательного исполнения требований, перечисленных в п.2 настоящей статьи.

4. Порядок действий по реализации указанного в части 3 настоящей статьи права устанавливается действующим законодательством и настоящими Правилами. Указанный порядок не распространяется на случаи, когда:

а) при изменении одного вида разрешенного использования на другой затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этом случае необходимо получение разрешения на внесение строительных изменений, реконструкции, которое осуществляется в установленном порядке;

б) при изменении одного вида разрешенного использования на другой не затрагивает конструктивных изменений недвижимости, о чем собственник, владелец, пользователь уведомляет Комиссию по землепользованию и застройке путем подачи декларации о намерениях. Комиссия в десятидневный срок сообщает заявителю о возможности (невозможности) изменений в разрешенном использовании. В случае если изменения возможны, в адрес заявителя направляется уведомление с выпиской из информационной базы. Если изменения невозможны, заявитель получает уведомление с приведением причин;

в) при запросе об изменениях основного вида разрешенного использования на условно разрешенный проводится процедура специального согласования, предусмотренная настоящим Правилами.

### Статья 39. Использование, реконструкция и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам

1. Объекты капитального строительства, построенные или строительство которых начато до введения в действие настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими в результате внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами. Исключение составляют объекты недвижимости, существование и использование которых создает угрозу жизни и здоровья людей, оказывает вредное влияние на окружающую среду, объекты культурно-исторического наследия, охраняемые природные ландшафты. Все изменения, производимые с такими объектами, направлены на приведение их в соответствие с настоящими Правилами.

2. Объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие, блокирующие возможность проезда, прохода, имеющие превышение площади, высоты, коэффициента строительного использования земельного участка могут использоваться и поддерживаться при условии, что эти действия не увеличат степень несоответствия этих объектов градостроительным регламентам.

3. При условии общей долевой собственности или аренды с множественностью лиц на земельный участок или объект капитального строительства виды разрешенного использования устанавливаются:

- по преимущественному удельному весу назначения объекта капитального строительства;

- в соответствии с долями, по которым распределяется право на земельный участок или объект капитального строительства.

Допускается, что на объект такого рода может устанавливаться несколько основных видов разрешенного использования, соответствующие им вспомогательные виды разрешенного использования, и в случае необходимости условно разрешенные виды использования (в соответствии с установленной настоящими Правилами процедурой). Установление нескольких основных видов разрешенного использования допускается при условии не ущемления интересов всех правообладателей, что устанавливается путем проведения общественных обсуждений.

## **Статья 40. Перечень территориальных зон**

### **Жилые зоны**

**Ж1** Зона застройки индивидуальными жилыми домами

### **Зоны сельскохозяйственного использования**

**С1** Зона сельскохозяйственного использования

### **Производственные зоны**

**П1** Зона предприятий V класса опасности

### **Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры**

**И1** Зона инженерной инфраструктуры

### **Зоны специального назначения**

**СН1** Зона кладбищ

## **Статья 41. Перечень градостроительных регламентов по видам использования недвижимости**

### **1. Жилые здания**

- Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками
- Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками
- Общежития
- Садовые и дачные дома
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями

### **2. Организации, учреждения, управления**

- Органы территориальной власти и управления
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации

сельского и внесельского значения

- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации местного значения
- Офисы
- Представительства
- Юридические службы, судопроизводство, нотариат

### **3. Многофункциональные деловые и обслуживающие здания**

#### **4. Кредитно-финансовые учреждения**

- Банки, биржи
- Отделения и филиалы банков, обменные пункты

#### **5. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации**

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, требующие создания санитарно-защитной зоны
- Научно-производственные центры
- Инновационно-научные, учебно-тренировочные комплексы

#### **6. Учреждения народного образования**

- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
  - Общеобразовательные школы
  - Специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии, колледжи
  - Школы для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии)
- Школы-интернаты
  - Школы-интернаты
  - Школы-интернаты для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии)
  - Учебно-производственные комбинаты
  - Многопрофильные учреждения дополнительного образования не требующие выделения обособленного участка
  - Многопрофильные учреждения дополнительного образования, не требующие дополнительного обособленного участка
  - Детская школа искусств
  - Музыкальная школа
  - Художественная школа
  - Хореографическая школа
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования, требующие выделения обособленного участка
  - Многопрофильные УДО, требующие дополнительного обособленного участка (спортивных, ботанических площадок и др.)
  - Станция юных техников (натуралистов, туристов)
- Учреждения среднего специального и профессионального образования
  - Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
  - Учреждения среднего специального и профессионального образования с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами и мастерскими
- Высшие учебные заведения

- Военные училища
- Институты повышения квалификации, усовершенствования

### **7. Учреждения здравоохранения**

- Стационары
  - Круглосуточные стационары (кроме туберкулезных, инфекционных, психиатрических, онкологических)
  - Дневные стационары
  - Дома сестринского ухода
  - Диспансеры со стационаром
  - Родильные дома
- Стационары специального назначения (туберкулезные, инфекционные, психиатрические, онкологические)
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
  - Поликлиники
  - Диагностические центры без стационара
  - Диспансеры
  - Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты
  - Стоматологические кабинеты
- Станции скорой помощи
  - Станции и подстанции скорой медицинской помощи
  - Травматологические пункты
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Раздаточные молочные кухни
- СЭС
- Амбулатории
- Станции переливания крови
- Станции дезинфекции

### **8. Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма**

- Санатории (без туберкулезных)
- Санатории-профилактории
- Дома отдыха, пансионаты
- Базы отдыха предприятий, организаций
- Детские лагеря
- Спортивные лагеря
- Кемпинги
- Туристские базы
- Курортные гостиницы
- Мотели
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Экскурсионные бюро

### **9. Учреждения социальной защиты**

- Учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка
  - Центры социального обслуживания населения
  - Приюты для бездомных матерей с детьми и беременных женщин
  - Приюты для детей и подростков временно лишившихся попечения родителей
  - Центры социальной помощи семье и детям
- Учреждения социальной защиты, требующие выделения обособленного участка
  - Детские дома-интернаты

- Дома ребенка (малютки)
- Дома-интернаты для престарелых и инвалидов
- Дома-интернаты для детей-инвалидов
- Дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями (с 18 лет)
- Психо-неврологические интернаты
- Специальные учреждения социальной защиты
  - Центры социально-трудовой реабилитации лиц без определенного места жительства
  - Ночлежные дома для бездомных
  - Центр социальной адаптации для лиц, прибывших из мест лишения свободы
  - Социально-реабилитационных центр для подростков

#### **10. Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения**

- Спортивно-зрелищные сооружения
  - Стадионы городского значения с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения
  - Универсальные спортивно-зрелищные залы
  - Ледовый дворец
  - Дворец спорта
  - Крытые стадионы
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
  - Стадионы жилых районов с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения
  - Спортивно-оздоровительные комплексы
  - Спортивные площадки
  - Катки
  - Хоккейные площадки
  - Плавательные бассейны
  - Спортивные залы
  - Детские и юношеские спортивные школы
  - Теннисные корты
  - Роликодромы
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах
  - Лодочные станции
  - Эллинги
  - Яхт-клуб
  - Гольф-клуб
  - Лыжные спортивные базы
  - Водно-спортивные базы
  - Конно-спортивные школы
  - Школы служебного собаководства
- Специальные спортивно-развлекательные сооружения
  - Аквапарк
  - Автодром
  - Мотодром
  - Велотрек
  - Стрельбища
  - Тир
  - Ипподром
  - Картингдром
  - Сноуборд
  - Роликодром

## **11. Учреждения культуры и искусства**

- Кинотеатры
- Филармонии, концертные залы
- Театры
- Цирки
- Учреждения клубного типа
- Библиотеки
- Планетарий
- Дома творческих союзов
- Дворцы бракосочетания
- Дворцы культуры
- Музеи, выставочные залы, галереи
- Цирки-шапито
- Летние театры, эстрады
- Лектории
- Архивы, информационные центры
- Многофункциональные развлекательные комплексы
- Атракционы
- Залы аттракционов и игровых автоматов
- Зоопарки
- Танцевальные залы, дискотеки
- Видеосалоны
- Учреждения культуры и искусства локального значения
  - Учреждения клубного типа по месту жительства
  - Библиотеки по месту жительства
  - Музеи
  - Выставочные залы, галереи
  - Видеосалоны

## **12. Религиозные объекты**

## **13. Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания**

- Магазины
  - Магазины промышленных товаров
  - Магазины продовольственных товаров
  - Магазины товаров первой необходимости
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки
  - Рынки продовольственные крытые
  - Рынки продовольственные открытые
  - Рынки промышленных товаров
- Ярмарки
- Крупные торговые комплексы
  - Универмаги
  - Универсамы
- Торгово-выставочные комплексы
- Временные торговые объекты
  - торговые павильоны
  - торговые киоски
  - торговые зоны
  - лоточная торговля

- мини рынки
- Временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников
- Сезонные обслуживающие объекты
- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
- Объекты бытового обслуживания
  - Комбинаты бытового обслуживания
  - Бани
  - Душевые павильоны
  - Банно-оздоровительные комплексы
  - Приемные пункты прачечных и химчисток
  - Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
  - Пункты проката
  - Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
  - Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
  - Рестораны
  - Столовые
  - Кафе, закусочные, бары и т. д.
  - Фабрики-кухни
  - Некапитальные строения предприятий общественного питания

#### **14. Центральные предприятия связи**

- Почтамт
- Центральный телеграф
- Центральный переговорный пункт

#### **15. Учреждения жилищно-коммунального хозяйства**

- Фабрики-прачечные
- Прачечные самообслуживания
- Фабрики-химчистки
- Химчистки самообслуживания
- Пункты приемки вторсырья
- ЖЭКи
- ПРЭУ

#### **16. Прочие объекты**

- Отдельно-стоящие военные комиссариаты
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Пожарные депо
- Ветлечебницы без содержания животных
- Ветлечебницы с содержанием животных

#### **17. Сооружения для хранения транспортных средств**

- Гаражи грузовых автомобилей
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Гаражи легковых автомобилей такси и проката грузовых автомобилей
- Автобусные парки
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
  - Подземные
  - Полуподземные
  - Многоэтажные
  - Встроенные или встроенно-пристроенные

- Боксового типа
- Боксового типа для инвалидов
- Индивидуальные на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенные в жилой дом на 1-2 легковых автомобиля
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Гостевые
  - Открытые
  - Подземные и полуподземные
  - Многоэтажные
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей

### **18. Предприятия автосервиса**

- Автозаправочные станции
- Газонаполнительные станции
- Авторемонтные и автосервисные предприятия
- Мойки

### **19. Производственные, коммунально-складские и инженерно-технические объекты**

- Промышленные предприятия и складские организации IV-V классов опасности
  - Химические производства
  - Metallургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства
  - Добыча руд и нерудных ископаемых
  - Строительная промышленность
  - Обработка древесины
  - Текстильные производства и производства легкой промышленности
  - Обработка животных продуктов
  - Обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ
  - Микробиологическая промышленность
- Объекты складского назначения IV-V классов опасности
- Оптовые базы и склады
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Автовокзалы
- Предприятия по ремонту и содержанию шоссейных дорог общего пользования
- Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта
- Сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования

### **20. Природно-рекреационные объекты**

- Парки
- Скверы, сады, бульвары
- Озеленение специального назначения
- Оранжереи, питомники
- Ботанические сады
- Садово-парковые комплексы
- Зимние сады
- Тематические парки
- Пляжи
- Места для пикников, костров
- Детские площадки, площадки для отдыха



- Площадки для выгула собак
- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря

### **21. Объекты сельскохозяйственного назначения**

- Сады, огороды, палисадники
- Пашни, сенокосы, пастбища
- Сельскохозяйственные здания и сооружения
- Сельскохозяйственные объекты
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Постройки для содержания мелких животных

### **22. Объекты ритуального назначения**

- Захоронения
- Колумбарии
- Мемориальные комплексы
- Дома траурных обрядов
- Бюро похоронного обслуживания

### **23. Режимные объекты**

- Тюрьмы
- Военные объекты

### **24. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости**

- Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)
- Улицы, дороги, иные пешеходно-транспортные коммуникации
- Железные дороги
- Объекты и предприятия связи
  - Отделения связи
  - Почтовые отделения
  - Телеграф
  - Переговорные пункты
  - Автоматические телефонные станции
  - Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы)
- Зеленые насаждения
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы
- Общественные туалеты

**Для всех территориальных зон для жилых домов установить максимальный процент застройки земельных участков (зданий):**

**2-4 этажа - 60% ,**

**до 2 этажей – 50 %**

**Для всех остальных объектов (за исключением жилых) во всех зонах установить максимальный процент застройки - 70%. (со встроенными парковочными местами) и 50% для всех остальных.**

## **Статья 42. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции**

### **Жилые зоны**

#### **Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно локального значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

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

- Отдельно стоящие жилые дома на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования, не требующие выделения обособленного участка
- Амбулаторно-поликлинические учреждения с общей площадью помещений не более 250 кв.м.
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения милиции, общественные пункты охраны порядка
- Объекты жилищно-коммунального хозяйства, предназначенные для обслуживания на территории зоны;

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

- Детские площадки, площадки для отдыха
- Спортивные площадки
- Площадки для выгула собак
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Гостевые автостоянки
- Зеленые насаждения
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы

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

- Многоквартирные жилые дома в 2-5 этажа
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации городского и локального уровня
- Офисы
- Юридические службы, нотариат
- Отделения и филиалы банков, обменные пункты
- Учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка
- Гостиницы
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства локального значения
- Магазины с общей площадью помещений не более 300 кв.м.
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Временные торговые объекты
- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Бани для личного использования
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

## Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	1,5
3	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
5	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
6	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
7	Коэффициент использования территории для блокированных домов		1,5
8	Коэффициент использования территории для жилых домов на одну семью		0,67

### **Зоны сельскохозяйственного использования**

#### **С1 Зона сельскохозяйственного использования**

Зона предназначена для ведения огородничества гражданами, зарегистрированными на территории МО Лисинское с. п., без права возведения построек, посадки многолетних насаждений высотой более 1,5 м. Огородник не приобретает прав владения и распоряжения Огородом, а также не имеет права возведения капитальных сооружений и выращивания многолетних растений. Выделяемые земельные участки подлежат использованию только под Огород. Огородники, по собственной инициативе организующие мероприятия, связанные с охраной земельных участков, улучшением плодородия и качества земли, закупкой однолетней рассады, семян, хозяйственного инвентаря, несут расходы самостоятельно. Огородник имеет право использовать Огород только в границах выделенного участка, соблюдая культуру землепользования. Возделывать любые однолетние культуры, кроме запрещенных законодательством. Запрещается разводить костры, сжигать сухие листья и травы, в том числе весенние.

### **Производственные зоны**

#### **П1 Зона предприятий V класса опасности с включением объектов общественно-деловой застройки**

Зона предназначена для размещения производственных объектов V класса опасности, объектов общественно-деловой застройки, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

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

- Промышленные предприятия и складские организации V классов опасности
- Объекты складского назначения IV-V классов опасности
- Оптовые базы и склады
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения

- Офисы и представительства
- Юридические службы, судопроизводство, нотариат
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отделения милиции, общественные пункты охраны порядка
- Пожарные части
- Ветлечебницы
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Предприятия автосервиса

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

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Временные торговые объекты
- Зеленые насаждения
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы
- Предприятия общественного питания
- Условно разрешенные виды использования
- Общежития
- Гостиницы
- Торгово-выставочные комплексы
- Временные торговые объекты

#### **Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры**

##### **И1 Зона инженерной инфраструктуры**

Зона выделяется для размещения объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

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

- Сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования

#### **Зоны специального назначения**

##### **СН1 Зона кладбищ**

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

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

- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
- Захоронения (для действующих кладбищ)
- Колумбарии (для действующих кладбищ)
- Мемориальные комплексы

- Дома траурных обрядов
- Бюро похоронного обслуживания
- Культовые объекты

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

- Открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Магазины специализированные

### **Статья 43. Перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

#### **Зоны с особыми условиями использования территорий**

- Н1** Водоохранная зона водных объектов
- Н2** Прибрежная защитная полоса водных объектов
- Н3** Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
- Н4** Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
- Н5** Санитарно-защитная полоса водоводов
- Н6** Охранная зона инженерных коммуникаций
- Н7** Санитарно-защитная зона железной дороги
- Н8** Месторождения полезных ископаемых

#### **Н1 - ВОДООХРАННАЯ ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Водоохранная зона водных объектов на Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности не отображаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ;
- Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96 № 1404;
- СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),
- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

#### **Н2 - ПРИБРЕЖНАЯ ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Прибрежные защитные полосы водных объектов на Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности не отображаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ;
- Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96 № 1404;
- СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),
- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

#### **Н3 - САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

- Федеральный закон от 09.01.96 № 3-ФЗ «О радиационной безопасности населения»;
- СанПиН 2.6.1.07-03 «Гигиенические требования к проектированию предприятий и установок атомной промышленности (СПП ПУАП-03)» утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 04.02.2003 №6 (в ред. Дополнений и изменений N 1, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 15.05.2003 № 95)

#### **Н4 - ЗОНА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ I ПОЯСА**

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения I пояса на Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности не отображаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

#### **Н5 - САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА ВОДОВОДОВ**

Санитарно-защитные полосы водоводов на Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности не отображаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

#### **Н6 - ОХРАННАЯ ЗОНА ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ**

Охранные зоны инженерных коммуникаций на Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности не отображаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.05.06-85\*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы),
- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), ПУЭ, Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

#### **Н7 - САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ**

Санитарно-защитные зоны железной дороги на Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности не отображаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

#### **Н8 - МЕСТОРОЖДЕНИЯ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ**

Месторождение полезных ископаемых на Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности не отображаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Закон РФ «О недрах» от 21.02.92 № 2395-1
- СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).