

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И УПРАВЛЕНИЯ»**

**672012 , Россия, Забайкальский край, г. Чита, ул. Новобульварная, 36,
тел./факс. [3022] 282720**

**ОТЧЕТ
о научно-исследовательской работе
(итоговый)**

**Разработка документов градостроительного зонирования сельского
поселения «Галкинское»
«Правила землепользования и застройки муниципального
образования сельского поселения «Галкинское»**

**Чита
2015 год**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И УПРАВЛЕНИЯ»**

Индекс УДК _____
Инвентарный № _____

"УТВЕРЖДАЮ"
Генеральный директор
_____ Э.Н. Сокол-Номоконов,
" ____ " _____ 2015 г.

м.п.

ОТЧЕТ
о научно-исследовательской работе
(итоговый)

Разработка документов градостроительного зонирования сельского поселения «Галкинское»
«Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Галкинское»

Шифр темы/ № работы

Научный руководитель работ
_____ Э.Н. Сокол-Номоконов,
профессор, академик РМА

Чита
2015 г.

Разработка документов градостроительного зонирования сельского поселения «Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Галкинское» муниципального района «Шилкинский район» Забайкальского края

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение.
2. Правовые основания разработки и принятия правил землепользования и застройки муниципальных образований.
3. Основные подходы к установлению содержания правил землепользования и застройки в российской нормотворческой практике.
4. Методика разработки и содержание нормативно-правовой части Правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Галкинское». Особенности регулирования земельных и градостроительных правоотношений.
5. Приложения.

1. Введение.

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений, градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве – это использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитуты;

Юридические механизмы регулирования землепользования и застройки в поселениях, как правило, включают все виды функциональных действий уполномоченных органов.

Роль градостроительного зонирования в современных поселениях трудно переоценить. Основным правовым инструментом реализации градостроительного зонирования земель являются правила землепользования и застройки поселений.

Цель градостроительного зонирования:

- 1) создание условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создание условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Данное исследование направлено на установление содержания и структуры правил землепользования и застройки, исходя из требований законодательства, и имеющейся нормотворческой практики, а также на разработку соответствующей цифровой системы картографического наблюдения (мониторинга реализации правил землепользования и застройки).

2. Правовые основания разработки и принятия правил землепользования и застройки муниципальных образований.

Нормативные правовые акты, содержат правовые нормы, по использованию и охране земель, как основы жизнедеятельности людей, проживающих на соответствующей территории и регулирующие земельные правоотношения в пределах установленной компетенции органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Нормативные правовые акты регулируют отношения между участниками земельных правоотношений, закрепляют их права и обязанности, в целях использования и охраны земель, являющихся природным ресурсом, используемым в качестве основы для осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории поселения.

Нормативные правовые акты органов местного самоуправления основываются на земельном законодательстве Российской Федерации и уточняют его применительно к условиям поселения в части, касающейся:

- средств и способов регулирования земельных правоотношений органами местного самоуправления;
- особенностей проведения землеустройства на территории поселения;
- порядка предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности для строительства и других целей;
- изъятия земельных участков для муниципальных нужд;
- организации муниципального контроля над использованием земель и организация охраны земель в поселении;
- порядка определения размеров арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности;
- порядка резервирования земель для муниципальных нужд.

К полномочиям органов местного самоуправления в соответствии со статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации **относится установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований.**

В соответствии со статьей 7 **Земельного кодекса Российской Федерации** Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом РФ классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору (Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ).

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. (абзац введен Федеральным законом от 22.07.2010 N 167-ФЗ). Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 года №540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995).

В местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, может быть установлен особый правовой режим использования земель указанных категорий.

В соответствии со статьей 83 Земельного кодекса Российской Федерации землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Установлением или изменением границ населенных пунктов является:

1) утверждение или изменение генерального плана городского поселения, городского поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;

2) утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами местного самоуправления (правилами землепользования и застройки).

В состав земель населенных пунктов (ст. 85 ЗК РФ) могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно - деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно - делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается органом местного самоуправления.

Реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно - бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе общественно - деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

В пределах границ городских, сельских поселений могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94 - 100 Земельного кодекса.

Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами поселений и правилами землепользования и застройки.

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Право и обязанность принятия правил землепользования и застройки муниципальных образований устанавливается также статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с нормами закона:

Правила землепользования и застройки включают в себя:

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

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

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

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

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

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

Закон устанавливает виды территориальных зон.

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

В состав жилых зон могут включаться:

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- зоны жилой застройки иных видов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не

оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В состав общественно-деловых зон могут включаться:

- зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

- коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения городского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения городского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, разме-

шение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

В состав территориальных зон могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

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

Градостроительные требования к использованию земельных участков в городских и сельских поселениях, определяются статьей 36-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В соответствии с этими статьями:

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

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления

срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция 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.

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

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

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

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

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.

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

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

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса.

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

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

- иные показатели.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются размеры и параметры, их сочетания.

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

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

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

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

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

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

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

На основании рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

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

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

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

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

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

Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разре-

шенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Санитарно - эпидемиологические требования к планировке и застройке городских и сельских поселений, в том числе и предоставлению земельных участков, предусмотрены статьей 12 федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

В соответствии с требованиями этого закона:

При планировке и застройке городских и сельских поселений должно предусматриваться создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения путем комплексного благоустройства городских и сельских поселений и реализации иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов среды обитания.

При разработке нормативов градостроительного проектирования, схем территориального планирования развития территорий, генеральных планов городских и сельских поселений, проектов планировки общественных центров, жилых районов, магистралей населенных пунктов, решении вопросов размещения объектов гражданского, промышленного и сельскохозяйственного назначения и установления их санитарно - защитных зон, выборе земельных участков под строительство, а также при проектировании, строительстве, реконструкции, техническом перевооружении, расширении, консервации и ликвидации промышленных, транспортных объектов, зданий и сооружений культурно - бытового назначения, жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства и иных объектов (далее - объекты) должны соблюдаться санитарные правила. (Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.04.2003 г. №38 введены санитарно-эпидемиологические правила и нормативы «Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятия, планировка и застройка населенных мест. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), последняя редакция 2008 г.

Утверждение норм градостроительного проектирования и документации о планировке городских и сельских поселений, строительстве, реконструкции, техническом перевооружении, расширении, консервации и ликвидации объектов, предоставление земельных участков под строительство, а также ввод в эксплуатацию построенных и реконструированных объектов допускается при наличии санитарно - эпидемиологических заключений о соответствии таких объектов санитарным правилам.

Граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица, ответственные за выполнение работ по проектированию и строительству объектов, их финансирование и (или) кредитование, в случае выявления нарушения санитарных правил или невозможности их выполнения обязаны приостановить либо полностью прекратить проведение указанных работ и их финансирование и (или) кредитование.

Требования в области охраны окружающей среды при размещении, проектировании, строительстве, реконструкции городских и сельских поселений определяются статьей 44 федерального закона «Об охране окружающей среды».

Согласно закону:

При размещении, проектировании, строительстве, реконструкции городских и сельских поселений должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, обеспечивающие благоприятное состояние окружающей среды для жизнедеятельности человека, а также для обитания растений, животных и других организмов, устойчивого функционирования естественных экологических систем.

Здания, строения, сооружения и иные объекты должны размещаться с учетом требований в области охраны окружающей среды, санитарно - гигиенических норм и градостроительных требований.

При планировании и застройке городских и сельских поселений должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, приниматься меры по санитарной очистке, обезвреживанию и безопасному размещению отходов производства и потребления, соблюдению нормативов допустимых выбросов и сбросов веществ и микроорганизмов, а также по восстановлению природной среды, рекультивации земель, благоустройству территорий и иные меры по обеспечению охраны окружающей среды и экологической безопасности в соответствии с законодательством.

В целях охраны окружающей среды городских и сельских поселений создаются защитные и охранные зоны, в том числе санитарно - защитные зоны, озелененные территории, зеленые зоны, включающие в себя лесопарковые зоны и иные изъятые из интенсивного хозяйственного использования защитные и охранные зоны с ограниченным режимом природопользования.

Требования в области охраны окружающей среды при установлении защитных и охранных зон устанавливаются статьей 52 указанного закона. Согласно этой статье:

В целях обеспечения устойчивого функционирования естественных экологических систем, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и другого негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности устанавливаются защитные и охранные зоны.

В целях охраны условий жизнедеятельности человека, среды обитания растений, животных и других организмов в поселениях, промышленных зонах и на объектах хозяйственной и иной деятельности, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, создаются защитные и охранные зоны, в том числе санитарно - защитные зоны, в кварталах, микрорайонах городских и сельских поселений - территории, зеленые зоны, включающие в себя лесопарковые зоны и иные зоны с ограниченным режимом природопользования.

Порядок установления и создания защитных и охранных зон регулируется законодательством.

Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проектировании и проведении землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, определяются статьей 36 федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) субъектов Российской Федерации».

В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории указанных объектов, проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения историко-культурной экспертизы и государственной экологической экспертизы.

В этих и других статьях перечисленных федеральных законов содержатся и иные требования, прямо или косвенно указывающие на необходимость разработки и принятия правил землепользования и застройки поселений и иных муниципальных образований гражданами и юридическими лицами со стороны органов местного самоуправления.

При этом закон не устанавливает детального содержания норм правил землепользования и застройки, а относит это к компетенции органов местного самоуправления.

3. Основные подходы к установлению содержания правил землепользования и застройки в российской нормотворческой практике.

До недавнего времени в российской практике присутствовало два различных подхода к разработке правил землепользования и застройки, а, следовательно, к их юридическому содержанию.

Один из подходов, назовем его традиционным, определяет, что правила должны быть основаны на документах территориального планирования поселения, устанавливающих функциональное (целевое) назначение территорий. Другой подход, назовем его ситуативным,

основан на юридическом закреплении существующего (хотя и меняющегося) разрешенного использования территории поселения.

Не существует законодательно установленного соотношения юридических понятий целевого назначения и разрешенного использования территорий. Разные авторы определяют их различным образом. Некоторые считают, что одно из понятий поглощает второе, некоторые видят в них антитезу, т.е. считают их противоположными по смыслу понятиями.

Исходя из общих представлений, мы понимаем, что отсутствует необходимость в использовании двух различных понятий для обозначения одного и того же правового объекта, а значит, целевое назначение и разрешенное использование должны быть различными по смыслу понятиями. Это мы подробно обсудим далее.

Традиционный подход проистекает из представлений о централизованном планировании использования территории поселения местной властью, на основе комплексного исследования особенностей современного использования территории и возможностей ее перспективного развития. Данный подход традиционен для социалистической практики планирования территориального развития и не может в полной мере учитывать характер предпочтений в использовании территории субъектами градостроительной деятельности в рыночных условиях.

Ситуативный подход основан на представлениях о том, что градостроительная перспектива развития поселения связана исключительно с поведением субъектов рынка (инвесторов), использующих территорию поселения, при тех или иных сценарных условиях, которые задаются макроэкономическими параметрами, в том числе определяемыми и соответствующими правовыми условиями осуществления инвестиционной деятельности (в частности правилами землепользования и застройки поселения). В этом случае, задача правил сводится к стимулированию инвестиционной деятельности в условиях ограничений, направленных на преодоление негативных последствий для человека и окружающей природной среды в результате свободного рыночного использования территории субъектами градостроительной деятельности.

Для лучшего понимания сущности указанных подходов рассмотрим их подробнее.

Сторонники традиционного подхода к разработке правил землепользования и застройки, основываются на идее **планировочного регулирования**.

Планировочное регулирование заключается в подготовке, принятии и осуществлении решений, стимулирующих или ограничивающих изменения: состояния территории, ее использования, условий ее использования - внешней инфраструктуры (транспортной, инженерной, социальной), доступности внешних природных ресурсов, характера внешних воздействий (на экологическую ситуацию и др.). Планировочное регулирование, базирующееся на законодательно закреплённых правилах соблюдения баланса интересов граждан, их сообществ и государства, стало одним из действенных средств поддержания и улучшения качества среды обитания и создания предпосылок устойчивого развития территории в интересах населения; поддержания правоотношений пользования земельными участками и иной связанной с ними недвижимостью; регулирования рынка недвижимости и привлечения инвестиций в развитие территории.

Административно-управленческая организационная деятельность в области планировочного регулирования возлагается, как правило, на органы градостроительства и архитектуры, призванные обеспечивать организацию разработки, согласования и ввода в действие правовых актов и нормативных документов, документов территориального планирования, организацию ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, градостроительного мониторинга и организацию функционирования всей системы планировочного регулирования.

Нормативные правовые акты (и, прежде всего, правила землепользования и застройки) устанавливают при этом состав объектов и участников процесса градорегулирования, их права и обязанности. Они также устанавливают содержание специальных «объектных» регламентов с указанием объектов, на которые они распространяются. Нормативные документы устанавливают состав процедур градорегулирования, требования к их последовательности, содержанию и методикам осуществления.

Система градостроительных регламентов должна обеспечивать согласование интересов различных пользователей территории на правовой основе. На федеральном уровне устанавливаются

балансы интересов субъектов РФ и федеральных интересов. На уровне субъектов РФ - балансы интересов муниципальных образований (районов, поселений), региональных и федеральных интересов. На муниципальном уровне - балансы интересов юридических лиц, физических лиц, муниципального образования (района, поселения), субъекта РФ и Российской Федерации.

Генеральными планами поселений и нормативными правовыми актами органов государственной власти и местного самоуправления определяются состав и содержание градостроительных регламентов. Регламентируются изменения: состава и соотношения видов использования территории (состава функций и доли территории, занимаемой землепользованиями, на которых эти функции реализуются); состав и соотношения типов среды проживания и деятельности граждан; состав и возможности использования транспортных и инженерных узлов и коммуникаций; видов и интенсивности воздействий на окружающую среду, связанных с реализацией или изменением видов использования данной территории; виды и интенсивность внешних воздействий на данную территорию, изменяющих условия ее использования.

Для каждой конкретной территории, каждого ее участка устанавливается определенное сочетание регламентов. Возможность контроля за их соблюдением обеспечивается регистрацией в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. Выборка из информационной системы совокупности регламентов, относящихся к конкретной территории, оформляется специальным документом - градостроительным планом земельного участка, определяющим правовые действия и ответственность органов государственной власти, местного самоуправления и землепользователей.

Характер и границы действия определенных сочетаний регламентов устанавливаются **регулятивным зонированием**, системой регламентов использования транспортных и инженерных узлов и коммуникаций и выделением землепользований (объектов), на которые распространяется действие специальных правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Регулятивное зонирование - выделение зон действия определенных сочетаний регламентов заданной направленности (функциональных, средозащитных и специализированных градостроительных). Функциональным зонированием выделяются территории с заданным составом и соотношением видов использования (функций). Специализированным градостроительным зонированием могут выделяться территории с заданным составом и соотношением типов среды, обслуживаемой транспортной и инженерной инфраструктурой. Средозащитным зонированием выделяются территории, на которые распространяются требования, ограничивающие с заданных позиций воздействия на данную территорию или ее использование (например, водоохранные, санитарно-защитные и т.п. зоны). Весь этот комплекс мер реализуется в территориальном планировании.

С точки зрения сторонников традиционного подхода разрешенное использование земельных участков должно определяться регулятивным зонированием и в случае несоответствия этого разрешенного использования соответствующим регламентам оно должно быть прекращено.

Сторонники **ситуативного подхода** считают, что правила землепользования и застройки фиксируют сложившееся разрешенное использование земельных участков. При этом под разрешенным использованием земельного участка, в соответствии с требованиями градостроительного законодательства понимают использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством РФ, а также сервитуты. В свою очередь, градостроительный регламент - совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских поселениях, муниципальных образованиях, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны.

Очевидно, что планировочное регулирование может предполагать такое функциональное назначение территории, которое не будет соответствовать существующему разрешенному использованию земельных участков, а, следовательно, и установленным регламентам. Например, если документами территориального планирования предусмотрен в отдаленной перспективе вынос производственного объекта, расположенного вблизи плотной жилой застройки, то функциональное назначение территории будет изменено – производственная зона должна в будущем стать, например,

рекреационной. Но, в соответствии с существующим использованием территории в производственных целях, градостроительные регламенты не могут разрешать ее использование в рекреационных целях (понятно, что места отдыха не могут располагаться на территории действующего производства). Следовательно, в правилах землепользования и застройки невозможно одновременно закрепить два различных разрешенных вида использования одной и той же территории: существующее и перспективное, если их функциональные назначения различны.

Очень важным обстоятельством при рассмотрении ситуативного подхода является установление его органической связи с земельным законодательством. Действительно, разрешенное использование земельного участка, как правовое понятие, стоит в одном ряду с понятием целевого назначения земель, традиционно используемом в земельном праве. Целевое назначение земель призвано закрепить один из важнейших элементов правового статуса земельного участка. Указание на целевое назначение земельного участка позволяет его владельцу (пользователю) использовать участок только по назначению, закрепленному в правоустанавливающих документах, что по существу и является разрешенным использованием земельного участка. Не случайно понятие «разрешенное использование земельных участков», сегодня является основным и в земельном законодательстве Российской Федерации.

Таким образом, если в правилах землепользования и застройки будет закреплено функциональное назначение территории, которое не будет соответствовать разрешенному использованию земельного участка, закрепленному в правоустанавливающих документах, будет иметь место коллизия между указанным нормативным актом и правоустанавливающим документом. Если такая коллизия допустима в отношении документа территориального планирования, который не закрепляет юридический статус территории, то в отношении правил землепользования и застройки, которые такой статус устанавливают - это недопустимо.

При ситуативном подходе любые разрешенные виды использования территорий допускаются в процессе изменения правил землепользования и застройки. В том числе такие изменения могут быть внесены и на основании документов территориального планирования. Однако внесению изменений в правила землепользования и застройки должны предшествовать действия направленные на изменение разрешенного использования земельных участков, например, изъятие земельного участка у прежнего владельца и установление нового вида разрешенного использования земельного участка в правоустанавливающих документах нового владельца. Если такой выкуп осуществлен в общественных интересах (выкуп для муниципальных или государственных нужд), то новый вид разрешенного использования устанавливается соответствующими органами власти.

Очевидно, что два представленных подхода основаны на различных представлениях их сторонников о процессах регулирования градостроительной деятельности и организации землепользования в современных российских условиях. Какой из подходов является наиболее адекватным, возможно ли в принципе сочетание различных элементов двух обозначенных подходов для разработки правил землепользования и застройки поселений – важнейший вопрос, ответ на который определяет структуру и содержание этого нормативного правового акта.

В соответствии с федеральным законодательством правила землепользования и застройки разрабатываются на основе документа территориального планирования – генерального плана. В связи с этим правомерен вопрос, в какой мере правила отражают перспективу градостроительного использования территорий поселения?

Вопрос этот чрезвычайно важен, поскольку от его решения зависит не только содержание правил, но и возможность реализации основной цели их принятия – юридического закрепления разрешенного использования земельных участков.

Решения генерального плана предопределяют характер и содержание градостроительных изменений, которые прогнозируются или планируются в поселении на достаточно отдаленный период – до 25 лет. При этом такие изменения затрагивают не только ранее не освоенные территории поселения (резервные территории или территории, временно используемые по иному назначению), но и застроенные территории (если на них предполагается новое строительство со сносом существующих строений или их реконструкция). Могут ли подобные решения найти свое отражение в правилах землепользования и застройки? На это вопрос мы даем категоричный ответ – нет, не мо-

гут. Ибо, как только на карте зонирования будет закреплено, что территориальная зона будет использоваться, например, для малоэтажной жилищной застройки, тотчас же все существующие многоэтажные строения в ней станут несоответствующими градостроительным регламентам. Аналогичным образом, правовое закрепление планируемой жилищной застройки на территории, используемой для коммунально-складских целей, одновременно утверждает незаконность последних.

Иными словами, карта зонирования должна содержать материалы, закрепляющие такое разрешенное использование территории, которое на момент их принятия является существующим и санкционированным, уполномоченными на это государственными органами и органами местного самоуправления. В противном случае возникает противоречие между ранее принятыми правовыми актами и документами, санкционирующими подобное использование территории и правилами землепользования и застройки, что влечет возможность судебного обжалования правил заинтересованными лицами - землепользователями.

Указанное обстоятельство, говорит о том, что карта зонирования в части, касающейся застроенной части поселения не может быть основана на материалах генерального плана, определяющих перспективное использование территории, а основывается преимущественно на материалах отражающих современное использование территории. Совершенно очевидно, что в процессе реализации генерального плана, в результате действий, осуществляемых субъектами градостроительной деятельности, в карту зонирования могут вноситься изменения, касающиеся разрешенного использования земельных участков и установления территориальных зон. Однако такие изменения не могут быть внесены до момента принятия решения об удалении с указанных территорий всех субъектов, интересы которых затрагиваются при изменении зонирования.

Исключения составляют зоны перспективного развития, для которых может быть установлен любой вид разрешенного использования, если в этих зонах не осуществляется иная деятельность, кроме инвестиционной, направленной на достижения цели использования территории по указанному виду и отсутствуют объекты, используемые для иных целей.

Таким образом, карта зонирования, в составе правил землепользования и застройки, является «статическим» документом, закрепляющим современное (на момент утверждения карты) разрешенное использование земельных участков на территории поселения.

В связи с этим представляет интерес вопрос о том, насколько карта зонирования в составе правил землепользования и застройки должна соответствовать карте функционального зонирования в составе генерального плана. Один ли это материал, представленный в разных видах документов или это совершенно разные документы. Из действующих нормативно-методических документов по разработке карт зонирования (например, методических рекомендаций (МДС 30-1.99), разработанных ЦНИИП градостроительства), получить верный ответ на эти вопросы невозможно.

Нам представляется правомерным предположить, что карта функционального зонирования в составе генерального плана может содержательно соответствовать карте зонирования в составе правил землепользования и застройки. Однако она будет содержать предложения по изменению территориальных зон с учетом решений генерального плана. Такая карта зонирования будет являться «динамическим» документом, ибо в ней будут закрепляться предполагаемые и планируемые изменения, обусловленные решениями генерального плана, основанными на инвестиционных предпочтениях субъектов градостроительной деятельности.

Разработка карты функционального зонирования предполагает проведение этапа научного исследования функционального использования территории поселения субъектами градостроительной деятельности, с учетом ретроспективного и перспективного использования территории. Он предполагает выработку на основе анализа эффективности землепользования, с учетом оценки экономической и социальной значимости того или иного градостроительного объекта, рекомендаций о дальнейшем разрешенном использовании этих территорий, а также о потребности субъектов экономической деятельности в использовании других территорий поселения. В результате на карте функционального зонирования отображаются территории перспективного развития, предложения по изменению разрешенного использования территорий существующей застройки и другие изме-

нения, обусловленные микроэкономическим поведением субъектов градостроительной деятельности.

Орган местного самоуправления указывает на свои намерения, по перспективному функциональному использованию территории поселения, основанные на создании новых объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры поселения. Таким образом, в карте функционального зонирования реализуются социально-экономические планы и прогнозы местной власти.

Исходя из содержания статической и динамической карт зонирования, мы можем прийти к выводу, что статическая карта представляет собой как бы «временной срез» динамической карты.

Рассмотренные нами соображения о материалах градостроительного зонирования позволяют сделать вывод о том, что для разработки карт зонирования в составе правил землепользования и застройки нет острой необходимости в разработке актуального генерального плана. Такие карты вполне могут быть разработаны на основе существующего (пусть устаревшего) генерального плана и (или) на основе генеральных планов, разработанных для частей поселения.

Весьма важным является вопрос об ограничениях градостроительной деятельности, обусловленных установлением территориальных зон определенного вида. Графическое закрепление таких ограничений осуществляется путем установления границ соответствующих зон, которые в соответствии с законом не являются территориальными зонами. Границы зон ограничений обозначают территории, на которых действуют установленные законом ограничения. К такого рода зонам ограничений, относятся: санитарно-защитные, защитные, охранные и иные зоны.

Исходя из распространенных представлений, закон устанавливает, что в правилах землепользования и застройки должна содержаться карта ограничений, совмещенная с картой зонирования либо не совмещенная с ней (карта-схема зон с особыми условиями использования территории). Разработка карты ограничений представляет собой самостоятельную и технически сложную задачу.

Значительная часть ограничений устанавливается федеральными законами и принятыми на их основе подзаконными актами. Ограничения в сфере обеспечения санитарного благополучия, регламентированы соответствующими федеральными законами, постановлениями Правительства РФ, нормативными актами ведомств (приказами Госсанэпиднадзора РФ и т.д.). Они определяют порядок установления санитарно-защитных, водоохраных и иных зон в поселениях и условия использования земельных участков в границах указанных зон. Ограничения по использованию земель памятников истории и культуры, путем установления соответствующих охранных зон, определяются требованиями федерального законодательства об охране объектов культурного наследия.

Как показывает имеющийся опыт, для подавляющего большинства градостроительных объектов в больших и крупных поселениях (а тем более в поселках и селах) отсутствуют актуальные первичные документы, закрепляющие границы соответствующих зон ограничений: проекты организации санитарно-защитных и водоохраных зон и зон охраны памятников истории и культуры.

Установить эти ограничения для реально существующих обособленных градостроительных объектов или их групп можно только при проведении специальных исследований. Последнее обстоятельство указывает на необходимость проведения таких исследовательских работ на стадии сбора исходных данных для разработки правил землепользования и застройки либо на этапах предшествующих их разработке.

Градостроительное законодательство предусматривает требования о разработке универсального первичного градостроительного документа, который бы позволял закрепить всю совокупность градостроительных ограничений и требований для каждого градостроительного объекта на территории поселения. Такой градостроительный документ называется градостроительным планом земельного участка.

Органическая связь градостроительного и земельного законодательств реализуется, прежде всего, именно в правилах землепользования и застройки. Она основана на неразрывности недвижимых объектов: земельного участка и строительных недвижимых объектов, расположенных на нем. В силу этой связи правила землепользования и застройки регулируют правоотношения по предо-

ставлению земельных участков для строительства, целевому назначению земельных участков на территории поселения, установлению границ землепользований.

В текстовой части правил содержатся нормы о порядке осуществления муниципального контроля над исполнением правил субъектами градостроительной деятельности, в том числе и о земельном муниципальном контроле.

Вместе с тем, очень многие вопросы земельного правового регулирования, которые в соответствии с федеральными источниками права находятся в компетенции органов местного самоуправления, не могут быть урегулированы в составе правил землепользования и застройки, хотя и могут быть косвенно с ними связанными.

Такого рода вопросами являются: порядок управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности (ст. 11 Земельного кодекса РФ); порядок предоставления земельных участков находящихся в муниципальной собственности и (или) ведении органов местного самоуправления гражданам и юридическим лицам для целей не связанных со строительством (ст. 34 Земельного кодекса РФ); порядок определения размера арендной платы, порядок и условия ее внесения за земли, находящиеся в муниципальной собственности (ст. 65 Земельного кодекса РФ); порядок использования отдельных видов земель промышленности и иного специального назначения и установления зон с особыми условиями использования земель (ст. 87 Земельного кодекса РФ); порядок указания категорий земель и кода территориальных зон в актах органов местного самоуправления (ст. 8 Земельного кодекса РФ); предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства (ст. 33 Земельного кодекса РФ); порядок осуществления муниципального земельного контроля над использованием земель на территории поселения (ст. 72 Земельного кодекса РФ) и др.

Таким образом, правила землепользования и застройки не рассматривают земельные правоотношения в целом, а касаются только отношений, возникающих при градостроительном использовании земли. Следовательно, при определении сферы правового регулирования мы не должны рассматривать их как универсальный документ, регулирующий всю совокупность земельных правоотношений и перегружать соответствующими нормами.

Действующее градостроительное законодательство не в полной мере нормирует вопросы разработки и принятия правил землепользования и застройки, относя их к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления. Как мы уже отмечали, это не способствует унификации содержания правил землепользования и застройки на территории Российской Федерации.

Подводя предварительные итоги в рассмотрении теоретических аспектов разработки правил землепользования и застройки ответим на вопрос «В чем принципиальное отличие нового подхода к проведению градостроительного зонирования?». Первым и наиболее важным отличием является уточненный состав картографических материалов в составе правил. Если ранее в правилах указывалось только единственное разрешенное использование территориальных зон определенного вида, то теперь оно указывается в сочетании существующего и планируемого использования земельных участков. При этом планируемое использование земельных участков определяется функциональным зонированием и параметрами планируемого развития функциональных зон, определенных генеральным планом поселения (а в отдельных случаях схемой территориального планирования муниципального района). Это отличие носит фундаментальный характер. Оно вводит в процесс градостроительного зонирования еще одно измерение – фактор времени. Действительно, если ранее карта зонирования в принципе не могла отражать процесса преобразования функциональных зон на реконструируемых территориях без правового конфликта интересов субъектов градостроительной деятельности, то теперь отображение существующего и перспективного использования снимает эти противоречия. Более того, отображение на картах зонирования параметров планируемого развития позволяет обозначить и конкретные сроки принятия решений о градостроительном преобразовании территорий, осуществлять планирование ресурсов для реализации проектов реконструкции территорий и т.д.

Хотя закон и не определяет непосредственно состав картографических материалов схемы зонирования можно предположить, что оптимальным будет состав из трех карт: карты существующего использования земельных участков, карты функционального зонирования и карты зон с особыми условиями использования территории. Следует обратить особое внимание на то, что все три карты подвержены динамическим изменениям. Очевидно, что карта существующего использования в процессе реализации документов территориального планирования подвергается постоянным изменениям. Осуществляется постепенный переход (преобразование) функциональных зон в зоны существующего использования земельных участков. При этом может изменяться и карта зон с особыми условиями использования территории. Во-первых, она изменяется при принятии решений о перемещении (ликвидации, создании новых) объектов, для которых формируются такие зоны. Во-вторых, она изменяется при разработке специальных документов, устанавливающих уточненные параметры таких зон в соответствии с техническими регламентами. В-третьих, она подлежит уточнению при внесении изменений в законодательство, устанавливающее параметры таких зон.

Наконец, как это не парадоксально, но изменению подвержена и карта функционального зонирования. Причиной ее изменения является внесение изменений в документы территориального планирования всех уровней, которые неизбежно затрагивают карту функционального зонирования в составе генерального плана.

В связи с изложенным, вопрос об отслеживании динамических изменений карты зонирования представляется достаточно сложной технической и юридической задачей. Юридическая сложность возникает в связи с тем, что процедура принятия решений о внесении изменений в карту зонирования проводится с участием заинтересованных субъектов градостроительной деятельности в публичном процессе и основана на балансе интересов всех участвующих лиц. Техническая сложность связана с постоянным оформлением, рассмотрением и утверждением документов о внесении изменений в карту зонирования. По существу это означает, что уполномоченный орган обязан вести дежурную карту градостроительного зонирования территории. К счастью сегодня этот процесс облегчен возможностью использования соответствующих технических устройств.

Вторым принципиальным моментом, отличающим новые правила землепользования и застройки является расширение тезиса о порядке использования объектов не соответствующих разрешенному использованию. Такие объекты должны использоваться по установленному виду, если их существующее использование опасно для жизни и здоровья человека (что было и ранее) для окружающей среды и объектов культурного наследия.

Данный тезис создает предпосылки для того, чтобы в условиях современных населенных пунктов (с массовыми нарушениями требований по защите и охране объектов и окружающей среды) начать процесс немедленных градостроительных преобразований, которые могут оказаться весьма губительными для социально-экономической основы местного сообщества. Действительно, сегодня по требованиям законодательства многие объекты весьма важные для самого существования поселения должны быть преобразованы или перемещены на другие территории. Таким образом, если к разработке карт зонирования приступить формально, без отображения реальной перспективы постепенных функциональных преобразований, то можно породить массу проблем. Именно, отмеченный выше подход к зонированию в динамическом режиме позволяет избежать последствий от несоответствия существующего использования территории планируемому и снизить риски от формализованных решений.

Следует обратить внимание разработчиков и пользователей правил на органическую связь между нормативами градостроительного проектирования и градостроительными регламентами и параметрами разрешенного строительства. Эта связь не выражается в том, как думают некоторые, что нормативы градостроительного проектирования должны содержать требования к проектированию отдельных видов территориальных зон и являться своеобразной предтечей регламентов. Определяя нормативы градостроительного проектирования, орган местного самоуправления организует ресурсную базу будущих градостроительных преобразований. Он определяет параметры размещения будущих объектов с учетом существующего размещения аналогичных объектов, выявленных потребностей населения в общественных услугах и своих возможностей для их удовлетворения. Если общественные ресурсы оказываются недостаточными, необходимо привлечение внешних ре-

сурсов замещающих этот дефицит. Тогда регламенты и предельные параметры становятся «более мягкими», а территория становится более привлекательной для инвестирования. Если, наоборот, на существующей территории наблюдается переизбыток объектов определенного вида, застройка переуплотнена, возникают другие градостроительные проблемы, то нормативы градостроительного проектирования носят сдерживающий характер (и даже могут потребовать разгрузки территории путем ее реконструкции). Понятно, что в этом случае регламенты ужесточаются для существующих видов использования и становятся благоприятными для инвестирования проектов, направленных на реконструкцию территории.

Очевидно, что регламенты и параметры разрешенного использования в сочетании с нормативами градостроительного планирования выступают регуляторами градостроительной деятельности, которые подвержены таким же динамическим изменениям, как и карты зонирования.

Все это указывает на то, что градостроительная деятельность на уровне градостроительного зонирования (как и других элементов градостроительной деятельности) сложный и ответственный вид профессиональной деятельности, который должен осуществляться специально подготовленными людьми, обеспеченными соответствующими методическими и техническими средствами.

Анализируя принятые нормативные правовые акты, именуемые правилами землепользования и застройки, мы вынуждены отметить, что эти документы структурированы совершенно произвольным образом. Содержание правил отличается еще большим разнообразием.

В результате нами отмечены следующие негативные стороны этого процесса.

1. Наблюдается регулирование правилами правоотношений, находящихся вне пределов компетенции органов местного самоуправления, определенных законом.
2. Устанавливаются неоправданно завышенные ограничения строительной деятельности в градостроительных регламентах.
3. Утяжеляются процедуры выдачи разрешений на строительство и оформление иной исходно-разрешительной документации.
4. У внешних инвесторов формируется представление о невозможности выбора территории с наиболее удобным инвестиционным режимом.

Все указанные обстоятельства говорят о необходимости разработки законодательных требований к содержанию, порядку разработки и принятию правил землепользования и застройки.

4. Методика разработки и содержание нормативно-правовой части Правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Галкинское». Особенности регулирования земельных и градостроительных правоотношений.

Правила землепользования и застройки уникальный нормативный правовой акт. Его уникальность обусловлена нетипичной формой изложения содержащихся в нем предписаний. Наряду с правовыми нормами правила содержат (ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации) градостроительные регламенты - нормативные ограничения градостроительной деятельности, представляемые, как правило, в таблично-текстовой форме и картографические материалы – схемы устанавливающие границы территориальных зон.

Вопрос о содержательной эквивалентности правовых норм, табличных и картографических материалов заслуживает отдельного обсуждения, поскольку речь идет о различных формах правового закрепления градостроительных требований при единстве содержания. Очевидно, что содержащиеся в таблицах требования градостроительных регламентов могут иметь словесную интерпретацию. Например, если регламентом установлено, что в жилой зоне запрещено строительство объектов с этажностью выше пяти этажей, это может быть выражено символически, отображением в соответствующем столбце таблицы буквы «з» («запрет»), но может быть представлено в текстовой форме.

Так же, обозначенные на карте территориальные зоны могут быть описаны путем детального словесного и числового описания их границ в координатах вершин углов или наименований улиц, по которым проходят их границы.

Вместе с тем, подобные рассуждения не позволяют установить нормативно-правовую природу правил землепользования и застройки. Теория права определяет, что нормативные правовые акты состоят из идеальных объектов – норм права. Ненормативная природа табличных и картогра-

фических материалов очевидна. Однако очевидно и то, что эти материалы являются правоустанавливающими, поскольку они закрепляют особый правовой статус территорий и особый правовой режим осуществления градостроительной деятельности. В этом смысле, такие материалы близки по природе не к нормативным правовым актам, а к градостроительным документам, которые также имеют правоустанавливающее значение. Общая природа картографических материалов, содержащихся в Правилах землепользования и застройки и в некоторых видах градостроительной документации, прослеживается в нормах градостроительного права. Карта зонирования является составной частью правил землепользования и застройки, но территориальное зонирование осуществляется также при разработке генерального плана поселения (ст. 23. Градостроительного кодекса РФ).

С этой точки зрения представляют интерес документы о зонировании, принимаемые муниципалитетами США. Как правило, правовые нормы о зонировании («зонинге») входят в состав городских ординасов – кодифицированных муниципальных законодательств, наряду с другими правовыми нормами, регулирующими иные правоотношения. «Зонинги» выполняются в классических канонах американской юридической техники и не содержат ненормативных материалов. Однако в них могут содержаться отсылки к картографическим схемам о зонировании территории поселения, которые выступают здесь скорее не как правоустанавливающие документы, а как рабочие материалы для регулирования застройки специальными комиссиями по планированию использования земель поселений, которые, кстати, вправе вносить в них любые, установленные правилами изменения.

Другим обстоятельством, является несоответствие между осознанием необходимости правового регулирования каких-либо правоотношений, насущной потребностью принятия правового акта и имеющимися в распоряжении органов местного самоуправления ресурсами для его разработки и реализации.

Таким образом, можно установить три возможных варианта формирования нормативных правовых актов, регулирующих градостроительную деятельность в муниципальном образовании:

1. Правила землепользования и застройки как целостный единый правовой акт.
2. Правила землепользования и застройки и местный градостроительный кодекс, как два основополагающих правовых акта.
3. Правила землепользования и застройки и другие нормативные правовые акты, регулирующие вопросы градостроительства.

Содержание правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Галкинское» определяется требованиями федерального законодательства, сложившейся в Российской Федерации практикой разработки указанных правил (аналогичными правовыми актами других муниципальных образований), а также требованиями согласованной заказчиком программы работ.

Исходя из этих принципов определения содержания Правил землепользования и застройки в их общей части должны присутствовать следующие разделы, регулирующие земельные и градостроительные правоотношения:

Правовые основания введения и сфера действия Правил землепользования и застройки
Юридическая сила Правил

Содержание и назначение системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования

Переходный период введения системы регулирования застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования

Открытость и доступность для граждан информации о землепользовании и застройке
Публичные слушания

Перечень документов в составе Правил землепользования и застройки

Основные термины и определения

Картографические документы градостроительного зонирования

Общее описание Карты зонирования и других картографических документов

Разработка проекта Карты зонирования и других картографических документов

Публичное обсуждение Карты зонирования и других картографических документов
Принятие Карты зонирования и других картографических документов
Порядок реализации Карты зонирования и других картографических документов
Актуализация Карты зонирования и других картографических документов
Разработка и утверждение планов градостроительного зонирования
Разработка и утверждение градостроительных регламентов
Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных в Карте зонирования территории муниципального образования сельского поселения «Галкинское»
Учет документов градостроительного зонирования
Жилые зоны и виды разрешенного использования земельных участков
Общественно-деловая зона и виды разрешенного использования земельных участков
Производственные зоны и виды разрешенного использования земельных участков
Зоны инженерных и транспортных инфраструктур и виды разрешенного использования земельных участков
Рекреационные зоны и виды разрешенного использования земельных участков
Зоны сельскохозяйственного использования и виды разрешенного использования земельных участков
Зоны специального назначения и виды разрешенного использования земельных участков
Зоны военных и иных режимных объектов и виды разрешенного использования земельных участков
Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки
Иные органы, осуществляющие функции регулирования застройки
Основания для осуществления контроля
Субъекты контроля
Виды контроля
Предписания о соблюдении настоящих Правил
Порядок пересмотра предписания
Меры по выполнению требований предписания
Меры по выполнению требований предписания
Обжалование решений руководителя уполномоченного органа архитектуры и градостроительства
Строительные изменения недвижимости и зональные разрешения
Получение зональных разрешений
Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства
Разрешение на строительство
Основания для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила
Внесение изменений в карту зонирования, иные картографические документы по инициативе органов местного самоуправления (актуализация Карты зонирования, иных картографических документов)
Внесение дополнений и изменений в карту зонирования, иные картографические документы, производимое по инициативе физических и юридических лиц
Основные положения по подготовке документации по планировке территории
Порядок подготовки документации по планировке на территории поселения по инициативе органов государственной власти и органов местного самоуправления муниципального района.
Порядок подготовки документации по планировке на территории поселения по инициативе Администрации муниципального образования
Порядок подготовки документации по планировке по инициативе физических и юридических лиц.

Помимо общей части правила могут также содержать специальные разделы, регулирующие определенные группы правоотношений по организации землепользования и застройки, в том числе: порядок установления границ земельных участков, порядок предоставления земельных участков для строительства из земель находящихся в муниципальной собственности и т.д.

В соответствии с предложенной структурой правил определялось и содержание правовых норм.

Для разработки структуры и содержания нормативно-правовой части правил нами использовалась оригинальная методика. Она основана на выделении из всей совокупности правовых объектов, регулирующих правоотношения в интересующей области, так называемых, функциональных предписаний, их структурировании, агрегировании, ресурсном анализе, и формировании на этой основе ядра будущего нормативного правового акта.

Использование данной методики допустимо, поскольку регулирование градостроительных и земельных правоотношений правилами землепользования и застройки являются функцией органов местного самоуправления. Изложим суть данной методики.

Функция органа местного самоуправления, как правовое предписание является первичным элементом - «квантом» системы правовых актов об управлении муниципальным образованием. Далее мы будем называть такие правовые предписания - функциональными предписаниями.

Функциональные предписания обладают определенной типологией. Поскольку они устанавливают полномочия органов местного самоуправления, то относятся к нормативно-правовым управомочивающим и обязывающим (реже - запрещающим) предписаниям. Последнее обстоятельство определяет технико-юридические приемы изложения функциональных предписаний, заключающиеся в обусловленности содержания предписания закреплением субъективных прав и установлением обязанностей органов местного самоуправления действовать определенным образом. Поэтому, функциональные предписания содержат лингвистические формы: «орган местного самоуправления обязан», «администрация поселения вправе» и т.п. Вместе с тем, функциональные предписания могут излагаться и в повествовательной форме без использования нормативных терминов: «городская Дума рассматривает поступившие предложения...». Последний пример предполагает наличие у органа местного самоуправления субъективного права и обязанности, т.е. полномочий по рассмотрению поступивших предложений.

Наряду с функциональными предписаниями, адресованными органам местного самоуправления, к системе функциональных предписаний можно отнести предписания, адресованные должностным лицам местного самоуправления, органам и организациям, координируемым органами местного самоуправления в процессе управления муниципальным образованием.

Функциональные предписания могут быть сгруппированы в совокупности. Совокупности функциональных предписаний образуют разделы и главы правовых актов. Например, совокупность функциональных предписаний, касающихся полномочий исполнительного органа местного самоуправления, образует главу устава муниципального образования о полномочиях этого органа. Совокупность функциональных предписаний, касающихся полномочий органов местного самоуправления в сфере управления здравоохранением является составной частью положения о муниципальных органах управления здравоохранением. Вместе с тем, отдельные функциональные предписания могут являться составной частью отдельных правовых актов. Например, функциональные предписания об управлении здравоохранением могут входить в состав правил содержания муниципальных учреждений здравоохранения, типового устава муниципального учреждения здравоохранения и в другие правовые акты.

Доля функциональных предписаний в нормативных правовых актах органов местного самоуправления может быть различной. Иногда функциональное предписание содержится внутри нормы в скрытой форме и выявляется только в результате ее словесного толкования. Например, норма Правил транспортного обслуживания населения: «Тарифы на общественные пассажирские перевозки, выполняемые по социальному муниципальному заказу, устанавливаются в договоре между муниципальным заказчиком и перевозчиком», предполагает наличие субъективного права и обязанности у муниципального заказчика (уполномоченного органа местного самоуправления) на за-

ключение муниципального контракта, в котором предусмотрено установление тарифа на транспортные услуги. Иногда функциональные предписания могут содержать запрет и ограничивать права органов местного самоуправления на осуществление определенных управляющих действий (обязывать эти органы воздерживаться от определенных действий). Например, в тех же Правилах норма: «Финансирование общественного пассажирского транспорта, осуществляющего пассажирские перевозки, без заключения договора муниципального заказа, за счет средств городского бюджета не осуществляется», предполагает ограничение субъективного права органа местного самоуправления на финансирование данного вида деятельности при определенных условиях, что является определенным уточнением функций органа местного самоуправления в сфере организации транспортного обслуживания населения.

Рассмотренные примеры убеждают, что функциональными могут оказаться практически любые предписания (даже дефинитивные), содержащиеся в муниципальных нормативных правовых актах. С учетом этих обстоятельств значение функциональных предписаний в процессах правового регулирования управлением муниципальным образованием становится определяющим.

Юридическая техника написания функциональных предписаний становится важной составляющей муниципальной правотворческой деятельности.

Не менее важным технико-юридическим элементом правотворческой деятельности является разработка структуры правового акта. Функциональные предписания должны быть расположены в правовом акте в той логической последовательности, которая обеспечивает преемственность изложения правовых норм, статей и глав. Так, в упомянутых выше Правилах, сначала приводятся функциональные предписания, определяющие обязательность муниципального заказа, а затем – предписания, указывающие на содержание муниципального контракта, устанавливающие конкурсные процедуры, порядок расчетов по муниципальным контрактам и т.д. Структурирование функциональных предписаний приводит к формированию формального правового акта.

Следующим юридическим приемом является анализ правового акта на предмет соответствия содержания функциональных предписаний цели управления муниципальным образованием и ресурсам, обеспечивающим их выполнение.

Технико-юридические приемы ресурсного анализа основаны на сопоставлении каждому функциональному предписанию ресурсов, обеспечивающих их постоянное (с необходимой периодичностью) и безусловное выполнение.

Ресурсная оценка должна проводиться по всем видам необходимых ресурсов (финансовым, имущественным, информационным и организационно-трудовым). Установленная недостаточность ресурсов вносит элемент неопределенности в процесс реализации функционального предписания. Чем существеннее дефицит ресурсов, тем сомнительнее реализация функционального предписания. Для нивелирования выявленных в ходе анализа противоречий, как было отмечено выше, применяется техника правового регулирования, предусматривающая сужение сферы действия функциональных предписаний (принижения их роли) путем внесения в предписание разного рода условий (обстоятельственных форм). Например, обнаруженный в процессе анализа недостаток финансовых ресурсов может выражаться в установлении отлагательного условия, т.е. условия ставящего исполнение функции в зависимость от наступления ситуации, относительно которой неизвестно наступит она или не наступит. Тогда функциональное предписание: «Органы местного самоуправления осуществляют контроль над обеспечением санитарного благополучия населения, формируя соответствующие органы муниципального контроля», приобретет вид: «Органы местного самоуправления осуществляют контроль над обеспечением санитарного благополучия населения, формируя соответствующие органы муниципального контроля, финансируемые за счет средств, предусмотренных на эти цели в бюджете муниципального образования». Второе предписание указывает на то, что контрольная функция может быть реализована только при наличии соответствующего финансирования, предусмотренного бюджетом муниципального образования, и только в предусмотренных объемах.

Если вид ресурса очевиден и его отсутствие непреодолимо, например, особые климатические условия не свойственные данной территории, то следует либо отказаться от данного функцио-

нального предписания либо заменить его близким по смыслу предписанием, для обеспечения которого ресурсы имеются.

Технико-юридические приемы целевого анализа заключаются в проверке каждого функционального предписания на соответствие цели управления муниципальным образованием.

Функции органов местного самоуправления вытекают из осознания цели их деятельности. При этом целевые функции вытекают из существа законодательства в форме адекватной цели управления муниципальным образованием, осознанной законодателями, а так же из цели управления, осознанной в ходе приобретения реального опыта управления муниципальным образованием самими органами местного самоуправления. Различное понимание цели управления муниципальным образованием органами государственной власти и органами местного самоуправления, конкретного муниципального образования порождает локальные проблемы правового регулирования. Как отмечалось выше, подобные проблемы местная власть пытается разрешить путем принижения роли функциональных предписаний, не адекватных осознанной цели ее деятельности.

Например, в небольшом поселке, являющимся муниципальным образованием, отсутствует развитая коммунальная инфраструктура. При этом, реально осознавая цель управления этим муниципальным образованием, органы местного самоуправления до определенного времени исключают такую ее функцию, как «обеспечение устойчивого функционирования и развития муниципальной коммунальной инфраструктуры». Вместе с тем, такое осознание цели деятельности органов местного самоуправления, находится в противоречии с соответствующими вопросами местного значения (предметами ведения), установленными федеральным законом. Выход из этой ситуации достигается средствами правового регулирования. В частности, в уставе муниципального образования, принижается роль данного предмета ведения (либо он упускается вовсе, либо принимается определенное условие его осуществления).

Таким образом, результатом содержательного анализа функциональных предписаний является формирование правовых актов, в которых гармонично сочетаются функции органов местного самоуправления, ресурсы, необходимые для их реализации и цели их деятельности.

Подход к организации правотворческой деятельности, основанный на изложенных выше юридических приемах, позволяет широко использовать информационные технологии. Далее мы рассмотрим алгоритмы организации такой деятельности на основе известных информационных технологий.

Мы отметили, что на первом этапе формирования проекта правового акта устанавливается ранжированный перечень функциональных предписаний, заимствованный из источников правового регулирования. Наиболее эффективным способом составления такого перечня является формирование базы данных функциональных предписаний, с использованием информационных правовых систем, реализующих режим поиска по ключевым словам.

Например, в информационной системе «Консультант-Плюс» производится выборка правовых норм, содержащихся в федеральных и региональных (для заданного региона) правовых актах определенной тематики, с использованием режима поиска по ключевым словам: «местный», «муниципальный», «самоуправление» и т.п. Выбранные правовые нормы делятся на функциональные предписания, которые вносятся в базу данных. Функциональные предписания ранжируются по принципу: предметы ведения, полномочия, обязанности, иные функциональные предписания. Каждому предписанию присваивается соответствующий ранговый идентификационный индекс.

На втором этапе, проводится содержательный анализ функциональных предписаний на соответствие осознанной (декларируемой) цели управления (правового регулирования). Функциональным предписаниям, признанным не соответствующим цели управления в данном муниципальном образовании, присваивается наиболее низкий ранговый индекс.

На третьем этапе, формируется структура правового акта. Функциональным предписаниям присваивается структурный идентификационный индекс, в той последовательности, в которой они излагаются в правовом акте.

На этом завершается работа с функциональными предписаниями, заимствованными из источников правового регулирования (первичными функциональными предписаниями). Они становятся структурными элементами будущего муниципального правового акта.

На четвертом этапе, формируются новые функциональные предписания (вторичные функциональные предписания), реализующие на местном уровне функциональные предписания, заимствованные из правовых источников. Каждому вторичному функциональному предписанию присваивается отдельный идентификационный индекс. Допускается формирование альтернативных или поливариантных вторичных предписаний, основанных на различных способах реализации первичных предписаний. Вторичные функциональные предписания встраиваются в структуру документа (им присваивается соответствующий структурный идентификационный индекс).

На пятом этапе, производится ресурсный анализ вторичных функциональных предписаний и при их поливариантности выбираются предписания, требующие привлечения минимальных ресурсов (наименее ресурсоемкие). Вторичным предписаниям не обеспеченным ресурсами присваивается наиболее низкий ранговый идентификационный индекс.

На шестом этапе, вторичному анализу подвергаются функциональные предписания с низким ранговым индексом. При осознанной необходимости их применения в правовом акте производится их преобразование путем внесения обстоятельственных условий, в результате которого предписание становится реализуемым (частично реализуемым, реализуемым в перспективе, реализуемым при условии) и ему может быть присвоен иной ранговый идентификационный индекс.

Извлечение предписаний из базы данных может производиться в форме отчета, структурированного в последовательности задаваемой структурными идентификационными индексами.

В результате указанных действий мы получаем базу данных функциональных предписаний, каждому из которых приписана система соответствующих индексов (кодов), которые могут использоваться в дальнейших правотворческих процессах для осуществления различных выборов, например при анализе правовых актов на непротиворечивость, содержащихся в них правовых норм и т.д.

Работа над правовым актом завершается внесением в него нефункциональных предписаний, необходимых для обеспечения содержательной целостности правового акта. Следует заметить, что нефункциональные предписания по определению не могут устанавливать каких-либо действий, требующих привлечения дополнительных ресурсов.

Описанный алгоритм можно использовать, не только при создании новых правовых актов, но и при осуществлении иных правотворческих инициатив (внесение изменений в действующие правовые акты). При этом используются те же процедуры, однако они осуществляются в обратном порядке. То есть, функциональные предписания, содержащиеся в правовом акте, вносятся в базу данных в той последовательности, в которой они изложены в правовом акте, с присвоением соответствующих идентификационных индексов. Далее, описанным выше способом, осуществляются процедуры ресурсного анализа. В результате устанавливаются предписания, которые должны быть изъяты или преобразованы ввиду их ресурсной необеспеченности. Далее осуществляются процедуры целевого анализа, в результате которых устанавливаются предписания не соответствующие цели управления муниципальным образованием. Этим предписаниям присваиваются низкие ранговые идентификационные индексы. Затем в базу данных «вписывают» первичные функциональные предписания, относящиеся к данной сфере правового регулирования, в соответствии с описанной выше технологией. Первичные предписания, не урегулированные в правовом акте (для которых отсутствуют вторичные предписания), если таковые имеются, дополняются новыми вторичными предписаниями в последовательности, изложенной выше (4-6 этапы). Таким предписаниям присваивается особый идентификационный индекс. Предписания с низкими ранговыми индексами, от которых следует отказаться, извлекаются в виде отчета и служат основой для подготовки правового акта об исключении из данного правового акта отдельных норм. Предписания, дополнительно включенные в текст правового акта, имеющие особый индекс извлекаются в виде отчета и служат основой для подготовки правового акта о внесении в данный правовой акт отдельных норм.

Внесение всех функциональных предписаний, входящих в систему муниципальных правовых актов в базу данных позволяет осуществить перегруппировку и агрегирование правовых предписаний по заданной схеме и создать новую систему правовых актов, а в предельном случае сформировать кодекс (свод правовых норм) муниципального образования.

Наиболее сложным элементом правотворческой деятельности, осуществляемой изложенным способом, является ресурсный анализ функциональных предписаний. Для его проведения целесообразно использовать программные пакеты Computer Associates VPwin 4.0 и Easy ABC.

Реализация ресурсного анализа функциональных предписаний с использованием пакета VPwin 4.0 хорошо прослеживается на следующем примере:

Объектом ресурсного анализа является функциональное предписание «проведение общественных слушаний для установления публичных сервитутов». Источником является статья 23 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой «Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний».

Контекстная диаграмма показывает, что в процессе ресурсного анализа, данного функционального предписания, опирающегося на законодательство и осознанную цель правового регулирования, при использовании различных ресурсов (трудовых, бюджетных и имущественных) появляются правила проведения слушаний, как новая совокупность функциональных предписаний.

После описания контекста, проводится построение следующих диаграмм в иерархии. Каждая последующая диаграмма является более подробным описанием (декомпозицией) одного из вторичных функциональных предписаний на вышестоящей диаграмме.

Описание каждой подсистемы проводится аналитиком, как правило, совместно с экспертом предметной отрасли. Обычно экспертом является человек, знающий организационные процедуры и способный реально оценить необходимые для их реализации ресурсы. Таким образом, функциональное предписание разбивается на систему предписаний до необходимого уровня детализации.

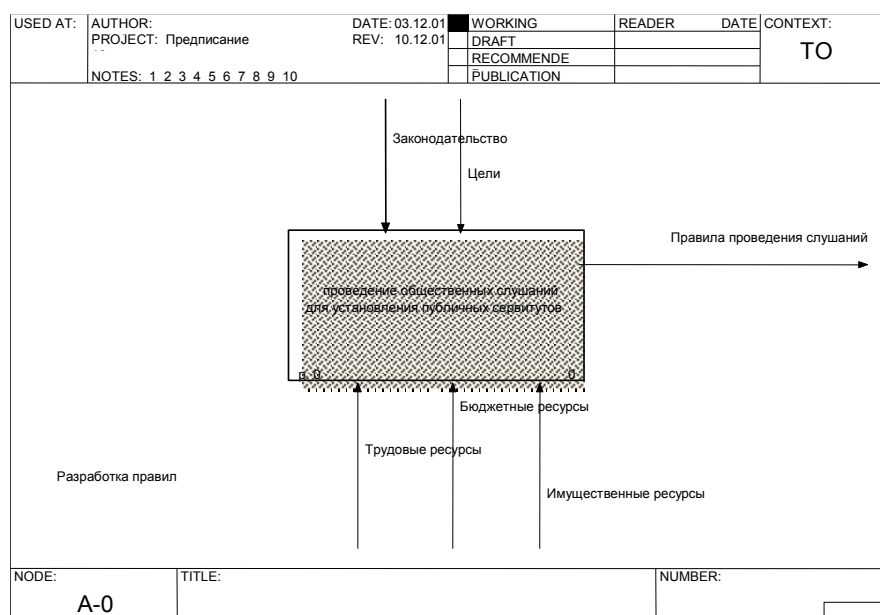
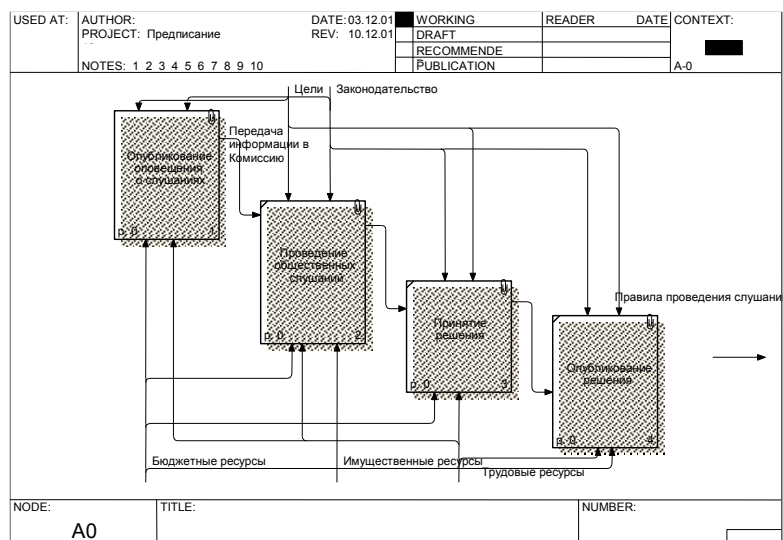


Рис. 1. Контекстная диаграмма функционального предписания «проведение общественных слушаний для установления публичных сервитутов».

На рис. 2 показана декомпозиционная диаграмма первого уровня. Изображение скрепки означает, что для каждого функционального предписания определены необходимые ресурсы (в соответствии со стрелками, входящими в нижнюю грань предписания).

При следующей декомпозиции появляется очередная система функциональных предписаний, увязанная с ресурсами. В соответствии с данными диаграммами могут быть сформированы

отчеты, в которых будут указаны все виды ресурсов и их количественное выражение. Именно отчет служит основой для оценки ресурсной обеспеченности функциональных предписаний.



Пакет позволяет построить диаграммы потоков данных (DFD) для моделирования механизмов передачи и обработки информации в моделируемой системе. Содержащаяся в пакете методология моделирования IDEF3 позволяет описать функциональные предписания в их логической последовательности.

Таким образом, использование диаграмм позволяет не только провести ресурсный анализ функциональных предписаний, но и обнаружить «лишние» функциональные предписания, утяжеляющие процесс управления либо установить недостаточность управления, связанную с отсутствием необходимых функциональных предписаний.

Согласно правилам землепользования и застройки «реализацию карты зонирования обеспечивает Администрация муниципального образования в соответствии с решением об ее утверждении посредством приведения градостроительной, архитектурно-строительной проектной и землеустроительной документации в соответствие принятой карты зонирования.

Администрация муниципального образования осуществляет наблюдение за соответствием градостроительной деятельности, осуществляемой в муниципальном образовании принятой карты зонирования.

Администрация муниципального образования информирует жителей о ходе реализации мониторинга карты зонирования.

Наблюдение и контроль над использованием объектов недвижимости в соответствии с их разрешенным использованием, установленным правилами, осуществляют Комиссия по разработке правил землепользования и застройки, орган архитектуры и градостроительства Администрации, иные уполномоченные правилами органы Администрации и разработчик в соответствии с договором, заключаемым с Администрацией.

Порядок деятельности указанных органов по проведению контроля устанавливается правилами и Положениями о них, утвержденными в установленном порядке».

Очевидно, что Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Галкинское» определяют обязательность контроля за разрешенным использованием земель муниципального образования на всех этапах процесса правового зонирования и строительных изменений недвижимости.

Приложения.

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Галкинское» муниципального района «Шилкинский район» Забайкальского края. Общая часть.

Пояснительная записка

к проекту решения Совета сельского поселения «Галкинское» «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Галкинское» муниципального района «Шилкинский район» Забайкальского края. Общая часть»

Настоящие Правила разработаны на основе генерального плана муниципального образования сельского поселения «Галкинское» и на основе новых исследований современного развития территории муниципального образования.

Правила содержат и включают в себя Карту (схему) зонирования и градостроительные регламенты. Правила являются правовым актом, состоящим из отдельных нормативных правовых актов и графических материалов. Отдельные части Правил могут изменяться в связи с актуализацией генерального плана и Карты зонирования.

Для разработки всего комплекса материалов необходимо принятие основных правовых актов, регулирующих наиболее общие вопросы. Таким правовым актом является общая часть настоящих Правил. Разработка последующих правовых актов в составе Правил осуществляется на основе предлагаемого правового акта.

Общая часть Правил определяет основные принципы регулирования градостроительной деятельности на основе градостроительного территориального зонирования. Она содержит градостроительные регламенты.

Обязательность принятия настоящего правового акта следует из соответствующих статей Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации, которые содержат отсылки к правовым актам органов местного самоуправления.

Настоящие Правила - основополагающий нормативный правовой акт органов местного самоуправления, определяющий порядок осуществления градостроительной деятельности в сельском поселении «Галкинское», являющийся правовой основой градостроительного регулирования. Правила должны упорядочить градостроительную деятельность, сделать ее подконтрольной органам местного самоуправления, стимулировать приток инвестиций в градостроительство.

Финансово-экономическое обоснование не представляется, поскольку проект решения не предусматривает дополнительных материальных и иных затрат из бюджета муниципального образования в 2015 году.

Глава муниципального образования

Справка о состоянии законодательства

В соответствии со статьей 14 федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в ведении муниципальных образований находятся вопросы «утверждения генеральных планов муниципальных образований, правил землепользования и застройки...».

В соответствии со статьей 2 федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» «правила землепользования и застройки городских и сельских муниципальных образований, других муниципальных образований действуют в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации».

Правила землепользования и застройки разрабатываются в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации в установленные законом сроки.

Таким образом, в соответствии с федеральными законами и уставом муниципального образования полномочия на утверждение Правил землепользования и застройки, разработка которых организуется Администрацией муниципального образования сельского поселения «Галкинское», принадлежат представительному органу местного самоуправления муниципального образования сельского поселения «Галкинское».

Перечень

нормативных правовых актов, отмена, изменение или дополнение которых необходимо для реализации данного решения

Для реализации данного проекта требуется изменение или дополнение ранее утвержденных правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Галкинское».

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СОВЕТ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ГАЛКИНСКОЕ»

РЕШЕНИЕ

№ _____ от “ ____ ” _____ 2015 г.

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ГАЛКИНСКОЕ»
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «ШИЛКИНСКИЙ РАЙОН»
ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ
ОБЩАЯ ЧАСТЬ.**

Руководствуясь статьей 14 федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», в целях обеспечения градостроительного регулирования на территории сельского поселения «Галкинское» муниципального района «Шилкинский район» Забайкальского края Совет сельского поселения

РЕШИЛ:

1. Принять Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Галкинское». Общая часть в новой редакции, согласно приложению №1.
2. Опубликовать настоящее решение в газете.
3. Контроль над исполнением настоящего решения возложить на .

Председатель Совета

сельского поселения

«Галкинское»

Приложение №1 к решению
Совета сельского поселения
«Галкинское»
№__ «__» ____ 2015 года

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ГАЛКИНСКОЕ».

ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Правовые основания введения и сфера действия Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Галкинское» (далее - Правила) являются местным нормативным правовым актом, разработанным в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 7, 11, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Федеральным законом «Об охране окружающей среды», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Забайкальского края, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования сельского поселения «Галкинское», а также в соответствии с утвержденным документом территориального планирования - Генеральным планом муниципального образования сельского поселения «Галкинское».

2. Действие Правил распространяется на все земельные участки, здания и сооружения в пределах границы муниципального образования сельского поселения «Галкинское».

Настоящие Правила не распространяются на объекты градостроительной деятельности особого регулирования, в части урегулированной соответствующими федеральными законами и законами Забайкальского края.

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющих градостроительную деятельность на территории муниципального образования сельского поселения «Галкинское» (далее - субъектов градостроительной деятельности).

Настоящие Правила регламентируют деятельность указанных субъектов в отношении:

- деятельности органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования;

- деятельности физических и юридических лиц по изменению видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
- деятельности органов местного самоуправления по подготовке документации по планировке территории для строительства;
- проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- соблюдения настоящих Правил посредством контроля над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- обеспечения открытости и доступности для граждан информации о землепользовании и застройке;
- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан и юридических лиц;
- иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

3. Настоящие Правила применяются наряду:

- с иными нормативными правовыми актами, органов государственной власти и органов местного самоуправления муниципального образования сельского поселения «Галкинское»;
- с государственными правовыми актами и техническими регламентами, установленными в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

4. Настоящие Правила являются правовым актом постоянного действия. Постоянное действие Правил обеспечивается путем внесения в них дополнений и изменений.

5. По вопросам, касающимся землепользования и застройки, правовые акты органов местного самоуправления действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 2. Юридическая сила Правил

1. Права, предоставленные до принятия настоящих Правил, остаются в силе.

Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

2. Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты: имеют виды разрешенного использования, которые не входят в число установленных, для соответствующих территориальных зон; имеют предельные параметры не соответствующие градостроительному регламенту.

3. Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам могут существовать и использоваться без установления срока приведения этих объектов требованиям настоящих Правил.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и техническим регламентам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды или объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам устанавливается срок приведения их в соответствие Правилам или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с федеральными законами.

4. Все изменения несоответствующих объектов, включая изменения видов их разрешенного использования, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Строительные объекты, виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены.

Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам по строительным параметрам, поддерживаются, ремонтируются, реконструируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов.

Статья 3. Содержание и назначение системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования сельского поселения «Галкинское».

1. Вводимая в муниципальном образовании сельском поселении «Галкинское» система регулирования землепользования и застройки основана на градостроительном зонировании – дея-

тельности органов местного самоуправления по установлению в настоящих Правилах территориальных зон и градостроительных регламентов применительно к таким зонам.

2. Система регулирования землепользования и застройки предназначена для:

- введения градостроительных регламентов в целях обеспечения правообладателям земельных участков и иных объектов недвижимости и лицам, желающим приобрести права на земельные участки и иные объекты недвижимости, правовых гарантий использования объектов недвижимости, а также изменения видов разрешенного использования объектов недвижимости в процессе их эксплуатации;

- обеспечения реализации планов развития территории муниципального образования сельского поселения «Галкинское», систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- повышения эффективности использования земельных участков, в том числе путем создания условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство территории муниципального образования сельского поселения «Галкинское»;

- обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам застройки;

- эффективного контроля деятельности органов местного самоуправления со стороны граждан, а также контроля субъектов градостроительной (строительной) деятельности со стороны органов надзора и контроля.

Статья 4. Переходный период введения системы регулирования застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования сельского поселения «Галкинское».

1. Применительно к территориальным зонам, выделенным на Карте зонирования, для которых настоящими Правилами установлены виды разрешенного использования, не соответствующие сложившемуся при осуществлении градостроительной деятельности виду использования, (в том числе в результате преобразования организаций или изменения направления их деятельности, перехода прав собственности на имущественные объекты, осуществлении инвестиционных проектов в период разработки, согласования и принятия настоящих Правил), органы местного самоуправления осуществляют процедуры установления вида разрешенного использования в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

2. Органы местного самоуправления:

- организуют разработку градостроительных регламентов для соответствующих территориальных зон и включение этих регламентов в настоящие Правила как дополнение к ним;

- организуют деление территории муниципального образования сельского поселения «Галкинское» на земельные участки посредством разработки проектов планировки и межевания;

- обеспечивают переход к новой системе регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования в тех территориальных зонах, где установлены виды разрешенного использования и сформированы земельные участки. В указанных территориальных зонах регулирование землепользования и застройки осуществляется по процедурам настоящих Правил.

Статья 5. Открытость и доступность для граждан информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав правовые нормы, картографические материалы и иные приложения являются общедоступными, за исключением материалов содержащих сведения о территориальных зонах объектов, информация о которых является секретной (информацией ограниченного доступа) в соответствии с федеральным законодательством.

Органы местного самоуправления обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации массовым тиражом настоящих Правил и их распространения;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в Комиссии по подготовке правил землепользования

и застройки, в уполномоченных органах Администрации муниципального образования сельского поселения «Галкинское»;

- предоставления гражданам и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих Правил, а также по изготовлению и предоставлению других градостроительных документов, в том числе документов, характеризующих условия землепользования и застройки отдельных земельных участков - градостроительных планов земельных участков.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

Статья 6. Публичные слушания

1. Публичные слушания проводятся с целью информирования физических и юридических лиц и обеспечения их прав на участие в градостроительной деятельности и учета их мнения при принятии решения.

2. Публичные слушания проводятся в соответствии с требованиями статей 31, 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Публичные слушания организуются и проводятся Комиссией в случаях, указанных в статьях 40, 43-45 настоящих Правил.

2. Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании в установленные законом сроки. Оповещение дается в форме:

- публикаций в газетах;
- объяснений по местному радио и (или) телевидению;
- вывешивания объявлений в здании Администрации муниципального образования сельского поселения «Галкинское» и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

Оповещение должно содержать информацию:

- о характере обсуждаемого вопроса,
- о дате, времени и месте проведения публичного слушания,
- о дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией (типе планируемого строительства, месте расположения земельного участка, виде его функционального назначения и т.д.).

3. В процессе слушаний ведется протокол.

Статья 7. Перечень документов в составе Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила содержат: общую часть и специальные части, в виде отдельных нормативных правовых актов, картографических материалов и иных приложений.

В указанные Правила могут вноситься дополнения и изменения. Дополнения могут вноситься путем включения в состав Правил отдельных нормативных правовых актов, картографических материалов и иных приложений, а также отдельных правовых норм и иных данных в указанные документы непосредственно.

Статья 8. Основные термины и определения.

В настоящих Правилах используются термины, определяемые в статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а так же в статьях настоящих Правил.

Глава 2. Карта и планы территориального зонирования и градостроительные регламенты

Статья 9. Картографические документы градостроительного зонирования

1. Разрешенное использование территории устанавливается картографическими документами градостроительного зонирования следующих видов:

- Карта градостроительного зонирования муниципального образования сельского поселения «Галкинское» (далее - Карта зонирования), отображающая границы территориальных зон муниципального образования сельского поселения «Галкинское»;

- планы градостроительного зонирования отдельных территорий, отображающие границы территориальных зон на отдельных территориях;

- Карта границ зон с особыми условиями использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

В целях установления различий в существующем использовании территории поселения и населенных пунктов и перспективном использовании территории в соответствии с Картой зонирования может подготавливаться Карта современного использования территории поселения и населенных пунктов.

2. Картографические документы градостроительного зонирования должны содержать:

- код устанавливаемого вида территориальной зоны (изображается комбинацией буквенных (кириллица) и цифровых (арабские) символов);

- выделенную территорию с нанесенными и установленными границами.

3. Карта границ зон с особыми условиями использования земельных участков и иных объектов недвижимости может отображать:

- выделенные территории объектов, для которых образуются зоны с особыми условиями использования земельных участков и соседствующие территории, находящиеся в пределах зон с особыми условиями использования земельных участков;

- охранные зоны объектов культурного наследия;

- санитарно-защитные зоны;

- водоохранные зоны поверхностных водных объектов;

- придорожные полосы автодорог;

- зоны охраны линии железной дороги;

- зоны охраны воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ;

- зоны охраны объектов природоохранного и природно-заповедного назначения, зоны санитарной охраны курортов;

- зоны охраны источников питьевого водоснабжения;

- другие зоны с особыми условиями использования территории, установленные на основании законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления.

Статья 10. Общее описание Карты зонирования и других картографических документов

1. Территориальные зоны на Карте (планах) зонирования указываются путем их выделения цветом и нанесением кода вида разрешенного использования. Проект Карты зонирования для всей территории муниципальные образования выполняется в масштабе 1: 50000. Проект Карты зонирования для территории населенных пунктов выполняется в масштабе 1: 2000. Проект плана зонирования, выполняется в масштабе 1: 500.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода линий коммуникаций;

- границам населенных пунктов;

- естественным границам природных объектов;

- иным линиям и границам.

3. Для Карты зонирования разрабатывается соответствующая землеустроительная документация, содержащая описание границ территориальных зон. Сведения о границах территориальных зон предоставляются органам государственного кадастрового учета объектов недвижимости в установленные законом сроки.

4. Зоны с особыми условиями использования земельных участков указываются путем их выделения цветом и указанием вида зоны. Проект Карты зон с особыми условиями использования земельных участков для всей территории муниципальные образования выполняется в масштабе 1: 50000. Проект Карты зон с особыми условиями использования земельных участков для территории населенных пунктов выполняется в масштабе 1: 2000.

Статья 11. Разработка проекта Карты зонирования и других картографических документов

1. Разработку проекта Карты зонирования и других картографических документов осуществляет специализированная организация (далее - разработчик) по заказу Администрации муниципального образования сельского поселения «Галкинское».

2. Администрация муниципального образования сельского поселения «Галкинское» рассматривает проект Карты зонирования и других картографических документов и информирует граждан и юридических лиц об их разработке в средствах массовой информации. В течение двух месяцев после опубликования физические и юридические лица могут ознакомиться с содержанием Карты зонирования и других картографических документов и направить в Администрацию муниципального образования сельского поселения «Галкинское» свои замечания и предложения к проекту Карты зонирования и других картографических документов.

3. Разработчик уточняет проект Карты зонирования и других картографических документов с учетом внесенных замечаний, предложений, поправок и направляет уточненный проект Карты зонирования и других картографических документов в Администрацию муниципального образования сельского поселения «Галкинское».

Статья 12. Публичное обсуждение проекта Карты зонирования и других картографических документов.

Публичное обсуждение проекта Карты зонирования и других картографических документов проводится в порядке установленном федеральными законами и Уставом муниципального образования.

Статья 13. Принятие Карты зонирования и других картографических документов

Разработчик уточняет согласованный проект Карты зонирования и других картографических документов, разрабатывает на основе уточненной Карты зонирования и других картографических документов проект решения «Об утверждении Карты зонирования (других картографических документов) муниципального образования сельского поселения «Галкинское» в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Галкинское» муниципального района «Шилкинский район» Забайкальского края». Глава муниципального образования представляет проект решения с приложением уточненной и согласованной Карты зонирования и других картографических документов в Совет муниципального образования сельского поселения «Галкинское».

Решение об утверждении Карты зонирования и других картографических документов принимается в соответствии с регламентом Совета муниципального образования сельского поселения «Галкинское».

Принятое решение «Об утверждении Карты зонирования (других картографических документов) муниципального образования сельского поселения «Галкинское» в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Галкинское» муниципального района «Шилкинский район» Забайкальского края» публикуется вместе с Картой зонирования и/или другими картографическими документами, выполненными в соответствующем масштабе.

Статья 14. Порядок реализации Карты зонирования и других картографических документов

Реализацию Карты зонирования и других картографических документов обеспечивает Администрация муниципального образования сельского поселения «Галкинское» в соответствии с решением об ее утверждении. Администрация муниципального образования сельского поселения «Галкинское» осуществляет мониторинг (наблюдение) за соответствием градостроительной деятельности, осуществляемой в муниципальном образовании сельском поселении «Галкинское», согласно принятой Карте зонирования и другим картографическим документам.

Администрация муниципального образования сельского поселения «Галкинское» информирует жителей о ходе реализации мониторинга Карты зонирования и других картографических документов.

Мониторинг (наблюдение) и контроль над использованием объектов недвижимости в соответствии с их разрешенным использованием, установленным настоящими Правилами, осуществляют Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки, иные уполномоченные настоящими Правилами органы Администрации муниципального образования сельского поселения «Галкинское» и/или разработчик в соответствии с договором, заключаемым с Администрацией муниципального образования сельского поселения «Галкинское».

Порядок деятельности указанных органов по проведению контроля устанавливается настоящими Правилами и Положениями о них, утвержденными в установленном порядке.

Статья 15. Актуализация Карты зонирования и других картографических документов

Принятая Карта зонирования и другие картографические документы могут актуализироваться по мере осуществления субъектами градостроительной деятельности действий по приведению этой деятельности в соответствие утвержденной Карте зонирования и другим картографическим документам либо в результате внесения изменений и дополнений в карту зонирования и другие картографические документы.

Актуализация Карты зонирования и других картографических документов осуществляется по решению Совета сельского поселения «Галкинское», в порядке, установленном настоящими Правилами.

Статья 16. Разработка и утверждение планов градостроительного зонирования

1. Планы зонирования отдельной территории является частью настоящих Правил. Планы разрабатываются и утверждаются по решению органов местного самоуправления в процессе внесения изменений в карту зонирования в порядке установленными настоящими Правилами.

Статья 17. Разработка и утверждение градостроительных регламентов

1. Градостроительные регламенты являются частью настоящих Правил.

Градостроительные регламенты разрабатываются по заказу Администрации муниципального образования сельского поселения «Галкинское» разработчиком и утверждаются Советом муниципального образования сельского поселения «Галкинское» в порядке, установленном настоящими Правилами, регламентом Совета муниципального образования сельского поселения «Галкинское» и Уставом муниципального образования сельского поселения «Галкинское».

Статья 18. Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных в Карте зонирования территории муниципального образования сельского поселения «Галкинское».

1. Территориальные зоны, установленные для муниципального образования сельского поселения «Галкинское» включают две группы видов зон: территориальные зоны, предназначенные для градостроительного использования вне населенных пунктов; территориальные зоны в населенных пунктах.

2. К первой группе видов территориальных зон могут быть отнесены территории, расположенные на существующих и планируемых землях промышленности (в т.ч. транспорта, энергетики, связи), землях специального назначения, землях сельскохозяйственного назначения, землях лесного фонда, землях водного фонда, землях особо охраняемых территорий и объектов, землях запаса, землях населенных пунктов. Для данных территорий указывается буквенный символ - кода возможного градостроительного использования:

- зоны земель сельскохозяйственного назначения, используемых в градостроительных целях (СЗ);
- зоны земель лесного фонда (ЗЛ);
- зоны земель водного фонда (ЗВ);
- зоны земель промышленности, используемых в градостроительных целях (в т.ч. транспорта, энергетики, связи) (ЗП);
- зоны земель специального назначения, используемых в градостроительных целях (ЗС);
- зоны земель особо охраняемых территорий и объектов (ООТ и ОКН);
- зона земель запаса (ЗЗ);
- зона земель населенных пунктов (НП).

Для зон земель промышленности градостроительные регламенты не устанавливаются. Требования к осуществлению градостроительной деятельности в зонах данных видов регламентируются нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне СЗ (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) следующие: 1.0 (Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработке сельскохозяйственной продукции).

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне ЗЛ (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) следующие: 10.0 (Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и не древесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов, и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1-10.5)

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне ЗВ (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) следующие: 11.0 (Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 11.1-11.3)

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне ЗП (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) следующие: 6.0 (Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1-6.9); 7.0 (Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи вещей. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 -7.5).

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне ЗС (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) следующие: 8.0 (Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управления ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий); 8.1 (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования); 8.2 (Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Госу-

дарственную границу Российской Федерации); 8.4 (размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения); (12.1) Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, размещение соответствующих культовых сооружений; (12.2) Размещение скотомогильников, захоронение отходов потребления и промышленного производства, в том числе радиоактивных.

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне ООТ и ОКН (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) следующие: 9.0 (Деятельность по особой охране и изучению природы включающей: сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заказники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады); 9.1 (Охрана природных территорий включающей: сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов заказника, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными); 9.2 Курортная деятельность, предусматривающая использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта; 9.3 (историческая, включающая сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм).

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне ЗЗ (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) включает в себя содержание данного вида разрешенного использования с кодом 12.3 – отсутствие хозяйственной деятельности).

3. Ко второй группе видов территориальных зон, установленных для территорий населенных пунктов муниципального образования сельского поселения «Галкинское», относятся (с указанием буквенного символа - кода вида разрешенного использования):

- жилые зоны (Ж);
- общественно-деловые зоны (О);
- производственные зоны (П);
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур (И);
- рекреационные (Р);
- зоны сельскохозяйственного использования (СХ);
- специального назначения (С);
- военных объектов и иных режимных территорий (В).

Для территориальных зон четвертой группы видов градостроительные регламенты (с указанием видов разрешенного использования) устанавливаются статьями 20-27 настоящих Правил.

Градостроительные регламенты территориальных зон, составляются для каждой зоны, и включают виды разрешенного использования зон в соответствии с установленной настоящими Правилами классификацией (соответствующей Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации), предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, если иное не предусмотрено законодательством.

7. Владельцы недвижимости имеют право самостоятельно выбирать виды разрешенного использования недвижимости для соответствующих территориальных зон, и обращаться в органы местного самоуправления по вопросу изменения вида разрешенного использования.

Статья 19. Учет документов градостроительного зонирования

1. Утвержденные в установленном порядке настоящие Правила, а также все внесенные в них изменения и дополнения подлежат учету в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения «Галкинское».

Глава 3. Градостроительные регламенты территориальных зон (с указанием видов разрешенного использования).

Статья 20. Жилые зоны и виды разрешенного использования земельных участков

Виды разрешенного использования земельных участков в жилой зоне «Ж» (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков) следующие: 2.0 Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); как способ обеспечения непрерывности производства) вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1-2.7.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, объектов здравоохранения, дошкольных образовательных учреждений, образовательных учреждений начального и среднего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта и гаражей, иных связанных с проживанием и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду объектов.

К жилым зонам относятся:

Зона среднеэтажной жилой застройки (Ж1) - используется для размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) в границах населенных пунктов;

Таблица 1

О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,
С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,
- - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение.

Виды разрешенного использования

Многоэтажная	жилая	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых при-	О
--------------	-------	--	----------

застройка (2.6)	годна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	
Малозэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) (2.1)	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений	С
Блокированная жилая застройка (2.3)	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений	С
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	О
Обслуживание жилой застройки (2.7)	Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не	О

	превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1- 2.6	
Прочие виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору	-

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки

Минимальная площадь (га)	0,4
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	15
Минимальная ширина/глубина (м)	30
Максимальный коэффициент застройки (%)	20
Минимальный коэффициент озеленения (%)	20
Минимальная высота здания до конька крыши (м)	12
Максимальная высота оград (м)	1,5

Зона блокированной жилой застройки (Ж2) - используется для размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти) в границах населенных пунктов:

Таблица 2

О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,
С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,
- - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение.

Виды разрешенного использования		
Многоэтажная жилая застройка (2.6)	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	-
Малозэтажная жилая	Размещение жилого дома, не предназначенного	С

застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) (2.1)	для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений	
Блокированная жилая застройка (2.3)	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений	О
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Размещение жилых домов, предназначенных для деления на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	С
Обслуживание жилой застройки (2.7)	Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1- 2.6	О
Прочие виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору	-

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки

Минимальная площадь (га)	0,10
---------------------------------	-------------

Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	15
Минимальная ширина/глубина (м)	30
Максимальный коэффициент застройки (%)	40
Минимальный коэффициент озеленения (%)	20
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	15
Максимальная высота оград (м)	1,5

Зона малоэтажной жилой застройки (ЖЗ) - используется для размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), включающая: индивидуальное строительство, размещение дачных и садовых домов с придомовыми участками для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных и сельскохозяйственных культур, в границах населенных пунктов;

Таблица 3

О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,
С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,
- - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение.

Виды разрешенного использования			
Многоэтажная застройка (2.6)	жилая	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	-
Малоэтажная застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) (2.1)	жилая	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений	О
Блокированная застройка (2.3)	жилая	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти); разведение декоратив-	О

		ных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений	
Среднеэтажная застройка (2.5)	жилая	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	С
Обслуживание застройки (2.7)	жилой	Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1- 2.6	О
Прочие виды разрешенного использования		Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору	-

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки

Минимальная площадь (га)	0,04
Максимальная площадь (га)	0,2
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	6
Минимальная ширина/глубина (м)	25
Максимальный коэффициент застройки (%)	50
Минимальный коэффициент озеленения (%)	20
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	10
Максимальная высота оград (м)	1,5

Зона жилой застройки, используемой для ведения личного подсобного хозяйства (Ж4) - используется для размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); с придомовыми участками для ведения личного подсобного хозяйства, (производства сельскохозяйственной продукции, содержание сельскохозяйственных животных не требующего организации санитарно-защитных зон) в границах населенных пунктов;

Таблица 4

О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,
С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,

- - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение.

		Виды разрешенного использования	
Многоэтажная застройка (2.6)	жилая	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	-
Малоэтажная застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) (2.1)	жилая	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений	С
Приусадебный участок личного подсобного хозяйства		Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.	О
Блокированная застройка (2.3)	жилая	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений	С

Среднеэтажная застройка (2.5)	жилая	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	-
Обслуживание застройки (2.7)	жилой	Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1- 2.6	0
Прочие виды разрешенного использования		Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору	-

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки

Минимальная площадь (га)	0,04
Максимальная площадь (га)	0,2
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	6
Минимальная ширина/глубина (м)	25
Максимальный коэффициент застройки (%)	50
Минимальный коэффициент озеленения (%)	20
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	10
Максимальная высота оград (м)	1,5

Статья 21. Общественно-деловая зона и виды разрешенного использования земельных участков

Общественно-деловая зона (О) - предназначена для размещения объектов социального и бытового обслуживания, объектов здравоохранения, образования и культуры, религиозного использования, общественного управления, объектов по обеспечению научной деятельности, ветеринарного обслуживания, делового управления, объектов торговли, общественного питания, бытового и гостиничного обслуживания, предпринимательской деятельности, рынки, а также размещение объектов банковской и страховой деятельности и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности, в границах населенных пунктов. Виды разрешенного использования земельных участков в общественно-деловой зоне «О» (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков) следующие: 3.0 Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10, включая также предпринимательство (4.0) предусматривающее размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1- 4.8; 5.1.

Таблица 5

О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,
С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,

- - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение.

Виды разрешенного использования		
Социальное обслуживание (3.2)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	О
Бытовое обслуживание (3.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро)	О
Здравоохранение (3.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, ро-	О

	дильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению)	
Образование и просвещение (3.5)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	О
Культурное развитие (3.6)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	О
Спорт (5.1)	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов.	О
Религиозное использование (3.7)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	О
Общественное управление (3.8)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку	О
Обеспечение научной деятельности (3.9)	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образ-	С

	цов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые)	
Ветеринарное обслуживание (3.10)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека	С
Деловое управление (4.1)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	О
Торговые центры (Торгово-развлекательные центры) (4.2)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.8; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	О
Рынки (4.3)	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м. Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.	О
Магазины (4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.	О
Банковская и страховая деятельность (4.5)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	С
Общественное питание (4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	О
Гостиничное обслуживание (4.7)	Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых в целях извлечения предпринимательской выгоды из представленного	С

	жилого помещения для временного проживания в них	
Развлечения (4.8)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов и игровых площадок.	О
Прочие виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору	-

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки

	Жилые дома	Общественные объекты
Минимальная площадь (га)	0,10	0,20
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	27	42
Минимальная ширина/глубина (м)	24	24
Максимальный коэффициент застройки (%)	60	80
Минимальный коэффициент озеленения (%)	10	10
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	22	22
Максимальная высота оград (м)	-	1,5

Статья 22. Производственные зоны и виды разрешенного использования земельных участков

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных и коммунально-складских объектов в границах населенных пунктов. Виды разрешенного использования земельных участков в производственной зоне «П» (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков) включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1-6.9; 4.9

К производственным зонам относятся:

Зона предприятий III класса (П1) - используется для размещения предприятий, требующих организации санитарно-защитных зон до 300 метров.

Зона предприятий IV класса (П2) - используется для размещения предприятий, требующих организации санитарно-защитных зон до 100 метров.

Зона предприятий V класса (П3) - используется для размещения предприятий, требующих организации санитарно-защитных зон до 50 метров.

Зона коммунальных и складских объектов IV класса (П4) - используется для размещения коммунально-складских объектов, обслуживающих жилую и производственную зоны, требующих организации санитарно-защитных зон до 100 метров.

Зона коммунально-складских объектов V класса (П5) - используется для размещения коммунально-складских объектов, обслуживающих жилую и производственную зоны, требующих организации санитарно-защитных зон до 50 метров.

Зона гаражей (П6) - используется для размещения баз и гаражей, требующих организации санитарно-защитных зон от 15 до 50 метров.

Таблица 6

О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,

С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,

- - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение.

Виды разрешенного использования	П1	П2	П3	П4	П5	П6
Предприятия и коммунально-складские организации (6.0) Размещение объектов капитального строительства используемых в недропользовании, тяжелой, легкой, пищевой, нефтехимической, строительной промышленности, энергетики и связи (за исключением объектов энергетики и связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1), склады, обслуживание автотранспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1-6.9; 4.9.						
V класса	О	О	О	О	О	О
IV класса	О	О	-	О	-	-
III класса	О	-	-	-	-	-
II класса	-	-	-	-	-	-
Прочие виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору					

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П5-П6)

Минимальная площадь (га)	0,5
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	60
Минимальная ширина/глубина (м)	80
Максимальный коэффициент застройки (%)	60
Минимальный коэффициент озеленения (%)	10
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	27
Максимальная высота оград (м)	2,0

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П4)

Минимальная площадь (га)	1,0
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	80
Минимальная ширина/глубина (м)	125

Максимальный коэффициент застройки (%)	50
Минимальный коэффициент озеленения (%)	40
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	НР
Максимальная высота оград (м)	3,0

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (ПЗ)	
Минимальная площадь (га)	0,5
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	60
Минимальная ширина/глубина (м)	80
Максимальный коэффициент застройки (%)	70
Минимальный коэффициент озеленения(%)	20
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	20
Максимальная высота оград (м)	2,0

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П2)	
Минимальная площадь (га)	2,0
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	120
Минимальная ширина/глубина (м)	160
Максимальный коэффициент застройки (%)	65
Минимальный коэффициент озеленения(%)	20
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	НР
Максимальная высота оград (м)	НР

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П1)	
Минимальная площадь (га)	2,0
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	120
Минимальная ширина/глубина (м)	160
Максимальный коэффициент застройки (%)	65
Минимальный коэффициент озеленения(%)	20
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	НР
Максимальная высота оград (м)	НР

Статья 23. Зоны инженерных и транспортных инфраструктур и виды разрешенного использования земельных участков

Зоны инженерных и транспортных инфраструктур предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, воздушного, водного и трубопроводного транспорта, связи, а также для

установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с техническими регламентами, в границах населенных пунктов.

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне инженерных и транспортных инфраструктур «И» (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков) следующие: 7.0 размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей и грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5; 12.0; и 3.1 размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами.

К зонам инженерной и транспортной инфраструктур относятся:

Зона воздушного транспорта (И1) – используется для размещения аэродромов, вертолетных площадок и иных объектов воздушного транспорта, а также объектов, связанных с эксплуатацией, содержанием, строительством, реконструкцией, ремонтом, развитием наземных и подземных зданий, строений, сооружений и устройств воздушного транспорта.

Зона сооружений железной дороги (И2) – используется для размещения железнодорожных путей, станций и объектов по обслуживанию путевого хозяйства

Зона сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры (И3) - используется для размещения головных сооружений водоснабжения, очистных сооружений, канализации, источников теплоснабжения и электроснабжения, сооружений газоснабжения, теле- и радиотрансляции, телефонизации, соответствующих магистральных инженерных сетей, требующих обязательного учета при планировании и застройке населенных пунктов муниципального образования сельского поселения «Галкинское».

Зона сооружений автомобильного транспорта (И4) - используется для размещения объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, переходов в границах населенных пунктов и коммуникаций автомобильного транспорта.

Таблица 7

О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,
С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,
- виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение.

Виды разрешенного использования	И1	И2	И3	И4
Коммунальное обслуживание (3.1) Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг.			О	
Железнодорожный транспорт (7.1) Размещение железнодорожных путей; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обслуживания же-		О		

лезнодорожного движений, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов)				
Автомобильный транспорт (7.2) Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту				О
Воздушный транспорт (7.4) Размещение аэродромов, вертолетных площадок, обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности	О			
Прочие виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору			

Статья 24. Рекреационные зоны и виды разрешенного использования земельных участков

Виды разрешенного использования земельных участков в рекреационной зоне «Р» (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков) следующие: 5.0 обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5; 9.1-9.3 и 10.4, 12.0 в границах населенных пунктов.

В состав зон рекреационного назначения включаются территории занятые городскими (поселковыми) лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, территории естественного ландшафта.

К рекреационным зонам относятся:

Зона пассивного отдыха (Р1) - лесопарковая территория, которая предназначена для пассивных рекреационных функций и включает городские (поселковые) леса, лугопарки, водоемы, охраняемые ландшафты, расположенные в границах населенных пунктов.

Таблица 8

О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,
С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,
- - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение.

Виды разрешенного использования

Природно-познавательный туризм (5.2)	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необхо-	О
--------------------------------------	---	---

	димых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	
Охота и рыбалка (5.3)	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	С
Прочие виды разрешенного использования, включая 9.1-9.3, 10.4 в границах населенного пункта	Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору	-

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки

Минимальная площадь (га)	0,02
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	НР
Минимальная ширина/глубина (м)	НР
Максимальный коэффициент застройки (%)	30
Минимальный коэффициент озеленения (%)	50
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	15
Максимальная высота оград (м)	1,5

Зона активного отдыха населения (P2) - используется для размещения объектов активных рекреационных функций и включает в себя озелененные территории общего пользования, скверы, парки, площади, бульвары, набережные с соответствующими объектами для отдыха, расположенные в границах населенных пунктов.

Таблица 9

О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,
С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,
- - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение.

Виды разрешенного использования

Спорт (5.1)	Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	О
Охота и рыбалка (5.3)	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	О
Причалы для маломерных судов (5.4)	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	С

Поля для гольфа или конных прогулок (5.5)	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений	С
Прочие виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору	-

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки	
Минимальная площадь (га)	1,0
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	-
Минимальная ширина/глубина (м)	-
Максимальный коэффициент застройки (%)	30
Минимальный коэффициент озеленения (%)	50
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	12
Максимальная высота оград (м)	1,5

Зона естественного ландшафта (РЗ) - включает в себя природные ландшафты и другие открытые пространства не занятые застройкой, расположенные в границах населенных пунктов.

Таблица 10

О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,
С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,
- - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение.

Виды разрешенного использования		
Природно-познавательный туризм (5.2)	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	С
Общее пользование территории (12.0)	Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы	С
Прочие виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору	-

Статья 25. Зоны сельскохозяйственного использования и виды разрешенного использования земельных участков

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для ведения сельского хозяйства на объектах капитального строительства сельскохозяйственного назначения, производства продуктов питания и фуража, организации фермерских и теплично-парниковых хозяйств и других аналогичных целей в границах населенных пунктов.

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне сельскохозяйственного использования «СХ» (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков) следующие: 1.1 Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2.-1.6; 1.7 осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11; 1.12 Осуществление хозяйственной деятельности по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработке продукции пчеловодства; 1.13 осуществление деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры); 1.14 Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений; 1.15 Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции; 1.17 Выращивание и реализация подростка деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещения сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства; 1.18 Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

Таблица 11

О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,
С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения, - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение.

Виды разрешенного использования	
	СХ
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2) Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	О
Овощеводство (1.3) Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	О
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4)	О

Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	
Садоводство (1.5) Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	О
Животноводство (1.7) Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11	О
Пчеловодство (1.12) Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	О
Рыбоводство (1.13) Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	О
Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14) Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	О
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15) Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	О
Питомники (1.17) Выращивание и реализация подраста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	О
Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)	О

Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	
Прочие виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования согласно классификатору

Зональное разрешение не может быть получено на другие виды разрешенного использования, не упомянутые в настоящей таблице.

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (СХ)	
Минимальная площадь (га)	0,06
Максимальная площадь (га)	1,2
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	-
Минимальная ширина/глубина (м)	-
Максимальный коэффициент застройки (%)	40
Минимальный коэффициент озеленения (%)	50
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	12
Максимальная высота оград (м)	1,5

Статья 26. Зоны специального назначения и виды разрешенного использования земельных участков

Зоны специального назначения используется для освоения месторождений общераспространенных полезных ископаемых и размещения объектов погребения и оказания ритуальных услуг населению в границах населенного пункта.

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне специального назначения «С» (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков) следующие: 6.1. Недропользование; 12.1 Ритуальная деятельность

В зоне специального назначения относятся:

Зона недропользования (С1) - используется для осуществления геологических изысканий, добыча недр открытым и закрытым способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке в границах населенных пунктов.

Зона кладбищ (С2) - используется для размещения кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений в границах населенных пунктов.

Порядок использования территории зон специального назначения устанавливается настоящими Правилами с учетом требования государственных градостроительных и санитарных нормативов и правил, а также специальных нормативов.

Таблица 12

О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,
С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,
- - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение.

Виды разрешенного использования

	С1	С2
Недропользование (6.1) Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке	О	-
Ритуальная деятельность (12.1) Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений	-	О
Прочие виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования согласно классификатору	

Зональное разрешение не может быть получено на другие виды разрешенного использования, не упомянутые в настоящей таблице.

Статья 27. Зоны военных и иных режимных объектов и виды разрешенного использования земельных участков

Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий (В) - используются для размещения военных и иных режимных объектов в границах населенных пунктов.

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне «В» (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) следующие: 8.0 (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий); 8.4 (размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения).

На зоны военных и режимных территорий, на которых осуществляется производственная деятельность или расположены объекты инженерной, транспортной инфраструктуры распространяется действие настоящих Правил в части установления санитарно-защитных зон.

Статья 28. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются настоящими Правилами.

Глава 4. Органы регулирования землепользования и застройки

Статья 29. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки

1. Для регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования сельского поселения «Галкинское» формируется Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки (Далее – Комиссия).

Комиссия формируется на основании решения Главы администрации муниципального образования и действует в соответствии со своим положением, утвержденным Главой администрации муниципального образования и настоящими Правилами.

2. Председателем комиссии является Глава администрации муниципального образования или один из его заместителей.

3. В целях реализации настоящих Правил Комиссия:

- организует процесс последовательного формирования и совершенствования системы регулирования застройки, обеспечивает постоянное действие настоящих Правил, в том числе посредством внесения предложений об их изменении и дополнении;
- контролирует соблюдение настоящих Правил всеми субъектами градостроительной деятельности;
- предоставляет информацию заинтересованным лицам по вопросам застройки;
- проводит публичные слушания и принимает по их результатам решения или рекомендации, в том числе о предоставлении зональных согласований;
- предоставляет регулярные (не реже одного раза в год) отчеты о деятельности Комиссии Совету сельского поселения «Галкинское».

Статья 30. Иные органы, осуществляющие функции регулирования застройки

Иные органы Администрации муниципального образования сельского поселения «Галкинское» осуществляют функции регулирования застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, положениями об этих органах.

Глава 5. Контроль над использованием территорий и строительными изменениями объектов недвижимости, производимыми их владельцами

Статья 31. Основания для осуществления контроля

Основаниями для осуществления контроля над использованием территорий и строительными изменениями объектов недвижимости являются:

- настоящие Правила в части, касающейся соблюдения градостроительных регламентов территориальных зон, выделенных на Карте зонирования и других картографических документов, видов разрешенного использования, ограничений по экологическим требованиям, условиям землепользования, а также процедур производства строительных изменений недвижимости;
- обязательные нормативы и стандарты безопасности жизни и здоровья людей, охраны природной среды, содержащиеся в технических регламентах, иных правовых актах и документах;
- утвержденные проекты планировки частей территории муниципального образования сельского поселения «Галкинское» (кварталов, микрорайонов), иные документы - в части установленных красных линий, существующих и проектируемых границ земельных участков, обязательных требований к разработке проектной документации.

Статья 32. Субъекты контроля

1. Контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости осуществляют:

- Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки - в части: проверки строительных намерений владельцев недвижимости и предоставления специальных зональных согласований для видов разрешенного использования недвижимости, указанных в настоящих Правилах;
- Уполномоченный орган архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования сельского поселения «Галкинское» в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие настоящим Правилам, проверки соответствия фактического использования территории видам разрешенного использования, установленным Картой зонирования;

- Орган земельного контроля и распоряжения муниципальными землями - в части проверки соответствия фактического использования земель виду разрешенного использования, установленному градостроительными регламентами и Картой зонирования, в процессе проведения земельного контроля в соответствии со статьей 72 Земельного кодекса Российской Федерации и принятия решений о предоставлении земельных участков.

Иные органы осуществляют контроль и надзор в соответствии с законодательством самостоятельно и (или) в составе Комиссии.

2. Контроль осуществляется в отношении владельцев недвижимости или их доверенных лиц (подрядчиков, застройщиков), которые обладают правами использовать объекты недвижимости, подготавливать и осуществлять строительные изменения.

Контроль осуществляется также в отношении физических и юридических лиц, не владеющих объектами недвижимости на долгосрочной основе, но подготавливающих условия для вступления в такие права посредством разработки и реализации соответствующих проектов.

Статья 33. Виды контроля

1. Контроль над использованием территорий и строительными изменениями недвижимости проводится в виде:

- проверок намерений владельцев по строительному изменению недвижимости (представляемых в форме проектной документации) в части соответствия настоящим Правилам (видам разрешенного использования; требованиям охраны природы, условиям землепользования);

- проверок проектной документации на соответствие обязательным техническим регламентам, иным обязательным стандартам и требованиям, содержащимся в иных нормативных правовых актах;

- инспекций в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершении строительства.

Статья 34. Предписания о соблюдении настоящих Правил

1. В тех случаях, когда контролирующим или надзорным органом установлено, что строительство осуществляется с нарушением настоящих Правил, он направляет владельцу объекта письменное предписание с требованием устранить выявленные нарушения в течение 60 дней после вручения предписания, если иной порядок не предусмотрен нормативными правовыми актами органов государственной власти.

2. В предписании должны быть указано:

- сведения об объекте застройки;

- характер выявленного нарушения Правил;

- лицо, которому адресовано предписание;

- время, с которого предписание вступает в силу;

- меры, необходимые для устранения нарушений и время, в течение которого они должны быть приняты;

- право представителя контролирующего или надзорного органа находиться на данной территории и принимать меры, указанные в предписании;

- меры ответственности, которые могут быть применены к лицу в случае, если указанные нарушения не будут устранены в срок;

- право лица, которому адресовано предписание, обжаловать его в установленном порядке.

Статья 35. Порядок пересмотра предписания

1. В течение 15 дней со дня вручения предписания о соблюдении настоящих Правил, лицу, которому оно было вручено, имеет право подать письменное заявление о пересмотре предписания (за исключением тех случаев, когда данное лицо уже использовало свое право на подачу жалобы).

Подача заявления не освобождает лицо от исполнения полученного предписания.

2. В течение 30 дней со дня получения заявления о пересмотре предписания руководитель контролирующего или надзорного органа подтверждает, изменяет или отменяет вынесенное предписание.

3. При рассмотрении заявления о пересмотре предписания руководитель органа обязан учитывать следующие обстоятельства:

- характер и масштаб неправомерной застройки;
- ущерб, нанесенный окружающей среде и архитектурному облику территории, а также степень неудобств, причиняемых прилегающим объектам;
- риск возможности причинения вреда здоровью и безопасности пользователей данного объекта недвижимости, а также прилегающих территорий или зданий;
- продолжительность неправомерной застройки;
- предполагаемые расходы, связанные с выполнением требований предписания, а также возможность лица, которому оно было вручено, нести подобные расходы;
- степень полезности неправомерной застройки;
- возможные альтернативные меры, которые могли быть применены с целью устранения нарушения или приведения неправомерной застройки в состояние закону;
- иные, заслуживающие внимания обстоятельства.

4. Руководитель контролирующего или надзорного органа уведомляет в письменном виде лицо, подавшее заявление о своем решении, и информирует его о праве обжаловать данное решение.

Статья 36. Меры по выполнению требований предписаний

1. В случае отказа от принятия мер, предусмотренных предписанием или невыполнения этих требований лицом, которому оно было вручено, представители контролирующего или надзорного органа имеют право на вторичное посещение территории и принятие мер, направленных на выполнение данного предписания.

2. В тех случаях, когда лицо, которому было вручено предписание, обжалует врученное предписание, руководитель контролирующего или надзорного органа не может использовать свои полномочия до тех пор, пока не будет принято решение по данному предписанию.

Статья 37. Обжалование решений уполномоченного органа архитектуры и градостроительства

Лицо не согласное с решением уполномоченного органа архитектуры и градостроительства, принятым согласно настоящим Правилам, может в течение 15 дней с момента вынесения решения, подать жалобу Главе администрации муниципального образования.

При получении жалобы Глава администрации муниципального образования в 30-дневный срок принимает решение и высылает его лицу, подавшему жалобу, а также уполномоченному органу архитектуры и градостроительства.

Глава 6. Зональные разрешения (разрешения на условно разрешенный вид использования), разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и разрешение на строительство

Статья 38. Строительные изменения недвижимости и зональные разрешения

1. Строительные изменения недвижимости, влекущие изменение фактического использования земельных участков и других объектов недвижимости, подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется получение зонального разрешения;
- требуется получение зонального разрешения;
- требуется внесение изменений в настоящие Правила (проведение резонирования).

2. Не требуется получение зонального разрешения для таких строительных изменений недвижимости, которые по своим целям, характеру и объему не могут привести к нарушениям настоящих Правил, технических регламентов. Основные виды разрешенного использования земельных участков, для которых не требуется получение зонального разрешения (и соответствующие им строительные изменения недвижимости) приведены в Таблицах 1-12 настоящих Правил (О).

3. Для строительных изменений недвижимости, кроме указанных в пункте 2 настоящей статьи, необходимо получение зонального разрешения.

Условно разрешенные виды использования земельных участков, для которых требуется получение зонального разрешения (и соответствующие им строительные изменения недвижимости) приведены в Таблицах 1-12 настоящих Правил (С).

Статья 39. Получение зональных разрешений

1. Зональные разрешения подтверждают соответствие предполагаемых изменений недвижимости (строительных намерений) виду разрешенного использования территории, установленному Картой зонирования в части, обусловленной принятием специальных решений Комиссии. Это соответствие устанавливается до получения разрешения на строительство.

Зональные разрешения предоставляется физическим и юридическим лицам в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 40. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства предоставляется физическим и юридическим лицам в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 7. Порядок внесения дополнений и изменений в настоящие Правила. (Резонирование)

Статья 41. Основания для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила

Основаниями для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила являются дополнения и изменения законов, других нормативных правовых актов, а также обращения:

- органов государственной власти Российской Федерации,
- органов государственной власти субъекта РФ,
- депутатов Совета муниципального образования сельского поселения «Галкинское».

Настоящие Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям решениями Совета муниципального образования сельского поселения «Галкинское», в том числе:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану городского поселения, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Статья 42. Внесение изменений в Карту зонирования, иные картографические документы по инициативе органов местного самоуправления (актуализация карты зонирования, иных картографических документов).

1. Основанием для изменения карты зонирования (ее актуализации), иных картографических документов может быть решение Совета муниципального образования сельского поселения «Галкинское», принятое в связи с планируемыми действиями по развитию территории (положениями Генерального плана муниципального образования сельского поселения «Галкинское», документации по планировке территории муниципального образования сельского поселения «Галкинское»).

2. Решение разрабатывается на основе проекта актуализации Карты зонирования иных картографических документов, выполняемого специализированной организацией по заказу органов местного самоуправления. Проект актуализации Карты зонирования иных картографических документов, обсуждается гражданами и юридическими лицами и утверждается в порядке, установленном настоящими Правилами для утверждения проекта Карты зонирования иных картографических документов.

Статья 43. Внесение дополнений и изменений в карту зонирования, иные картографические документы, производимое по инициативе физических и юридических лиц

1. Основанием для рассмотрения вопросов о внесении изменений в карту зонирования, иные картографические документы (далее - резонирование), являются письменные заявления физических и юридических лиц, содержащие мотивированные обоснования невозможности осуществления деятельности в рамках установленного вида разрешенного использования объекта либо в связи с намерениями по изменению вида разрешенного использования территории при осуществлении строительных изменений недвижимости (инвестиционной деятельности) или без таковых.

2. Заявления о проведении резонирования подаются в обязательном порядке:

- при намерении изменения вида разрешенного использования территории без строительного изменения недвижимости в связи с изменением профиля деятельности организации, расположенной на этой территории, в том числе освоения новых дополнительных к основному видов деятельности, изменяющих вид разрешенного использования объектов недвижимости;

- при изменении вида разрешенного использования территории без строительного изменения недвижимости в связи с реорганизацией территории (разделением между несколькими хозяйствующими субъектами, соединением нескольких территорий в результате их приобретения одним хозяйствующим субъектом, ликвидацией предприятия и т.д.);

- при изменении вида разрешенного использования территории в связи с реализацией инвестиционного проекта, сопровождающемся строительным изменением недвижимости.

3. Заявление содержит предложения об изменении или дополнении Карты зонирования, иных картографических документов в тех частях, которые определяют границы территориальной зоны или вид разрешенного использования соответствующего объекта недвижимости.

Заявление должно содержать сведения об установленном виде разрешенного использования объекта недвижимости, его предполагаемых изменениях и их причинах, о влиянии предлагаемого изменения использования на окружающую среду.

К заявлению прилагается схема застройки территории, или проект организации производственной (коммунально-складской) территории с проектом организации санитарно-защитных зон, разработанные в установленном порядке, которые обосновывают необходимость и возможность внесения дополнений и изменений в карту зонирования, иные картографические документы. На основе заявления и прилагаемых материалов разрабатывается План изменений Карты зонирования, иных картографических документов (План территориальной зоны и сопредельных территориальных зон с учетом планируемых изменений (резонирования), выполненный в масштабе 1:50000, 1:5000 либо 1:500).

4. Заявление и проект Плана изменений Карты зонирования, иных картографических документов предоставляются в Комиссию, которая организует работу по подготовке мотивированного заключения в срок не позднее 30 дней со дня предоставления заявления.

5. Глава администрации муниципального образования на основании заключения Комиссии в течение тридцати дней принимает решение о рассмотрении проекта Плана изменений Карты зонирования, иных картографических документов либо о его отклонении и направляет копию своего решения заявителю.

При принятии решения о рассмотрении проекта Глава администрации муниципального образования в течение десяти дней принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту Плана изменений Карты зонирования, иных картографических документов. Комиссия организует публичные слушания для заинтересованных сторон, которыми являются:

- владельцы объектов недвижимости (правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства), примыкающих к территории, по отношению к которой предполагается произвести изменения;

- иные субъекты, признанные Комиссией заинтересованными сторонами.

7. При положительном решении о резонировании территории Комиссия направляет проект решения «О внесении изменений и дополнений в карту зонирования (иные картографические документы) муниципального образования сельского поселения «Галкинское», с приложением Плана изменений карты зонирования, иных картографических документов Главе муниципального образования для внесения его для рассмотрения Советом муниципального образования сельского поселения «Галкинское».

8. Совет муниципального образования сельского поселения «Галкинское» после принятия решения публикует его. Решение вступает в силу в день его опубликования, либо в иной срок, установленный Советом муниципального образования сельского поселения «Галкинское», но не позднее одного месяца с момента принятия решения.

9. Комиссия в 30-дневный срок с момента вступления указанного решения в силу должна обеспечить внесение необходимых изменений в настоящие Правила и письменно оповестить заявителя и владельцев сопряженных объектов недвижимости о произведенных изменениях.

10. Сведения о резонировании территории вносятся в градостроительный план земельного участка, землеустроительную и иную документацию.

Глава 8. Порядок подготовки Администрацией муниципального образования документации по планировке территории.

Статья 44. Основные положения о подготовке документации по планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Забайкальского края, настоящими Правилами.

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

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

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

- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Администрацией муниципального образования с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки без проектов межевания в их составе с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить: а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков; в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить: а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования, б) границы зон действия публичных сервитутов, в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд, а также г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

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

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

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

5. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

6. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

7. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;
- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;
- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 45. Порядок подготовки документации по планировке на территории по инициативе органов государственной власти

1. Документация по планировке при размещении на территории поселения объектов капитального строительства федерального и регионального значения подготавливается по инициативе уполномоченных органов в соответствии с утвержденными документами территориального планирования соответствующего уровня (схемой территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Забайкальского края).

2. В соответствии с градостроительным и земельным законодательством в указанных случаях документация по планировке подготавливается для земельных участков, зарезервированных для размещения указанных объектов капитального строительства в порядке, установленном федеральным законодательством.

Статья 46. Порядок подготовки документации по планировке на территории по инициативе Администрации муниципального образования

1. Документация по планировке при размещении на территории населенных пунктов объектов капитального строительства местного (поселенческого) значения разрабатывается по

инициативе Администрации муниципального образования в соответствии с утвержденным генеральным планом поселения и настоящими Правилами.

2. К объектам местного значения, для которых разрабатывается документация по планировке относятся:

- объекты электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения в границах населенных пунктов (кроме объектов федерального, регионального и районного значения);

- автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения в границах населенных пунктов, за исключением автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений федерального и регионального значения;

- объекты социального муниципального жилищного фонда;

- библиотеки;

- места досуга и объекты организаций культуры;

- объекты массовой физической культуры и спорта;

- места массового отдыха жителей населенных пунктов;

- объекты внешнего благоустройства и озеленения территории населенных пунктов;

- объекты освещения улиц;

- места захоронения.

2. В соответствии с градостроительным и земельным законодательством в указанном случае документация по планировке разрабатывается для земельных участков, зарезервированных для размещения указанных объектов капитального строительства в порядке, установленном федеральным законодательством.

3. Решение о разработке документации по планировке принимается Главой Администрации муниципального образования в соответствии с документами по реализации генерального плана поселения.

4. Особенности подготовки документации по планировке по инициативе Администрации муниципального образования определяются градостроительным законодательством.

Статья 47. Порядок подготовки документации по планировке по инициативе физических и юридических лиц

1. Документация по планировке при размещении на территории поселений объектов капитального строительства, помимо перечисленных в статьях 48-49 настоящих Правил разрабатывается по инициативе физических и юридических лиц в соответствии с утвержденным генеральным планом поселения и настоящими Правилами.

2. Юридические или физические лица, заинтересованные в подготовке документации по планировке для отдельных частей территории поселения подают в Администрацию муниципального образования заявления, содержащие предложение о разработке документации по планировке.

3. Администрацией муниципального образования рассматриваются предложения, касающиеся частей территорий, в отношении которых разработка документации по планировке предусмотрена в данные сроки утвержденными документами по реализации генерального плана поселения. В случаях, если разработка документации по планировке не предусмотрена документами по реализации генерального плана поселения Администрация муниципального образования направляет заявителю отказ в разработке документации по планировке, либо вносит соответствующие изменения в документы по реализации генерального плана и принимает решение о подготовке документации по планировке.

4. После опубликования решения о подготовке документации по планировке юридические и физические лица вправе подавать заявления, содержащие предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке.

5. Особенности подготовки документации по планировке по инициативе юридических и физических лиц определяются градостроительным законодательством.

6. Документация по планировке подготавливается за счет средств местного бюджета, помимо случаев, предусмотренных статьями 46.1. и 46.2. Градостроительного кодекса Российской Федерации и частью 7 данной статьи. Расходы на подготовку документации по планировке могут

учитываться при определении начальной цены земельных участков предоставляемых для строительства на аукционах в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

7. Документация по планировке может подготавливаться за счет средств юридических и физических лиц в отношении земельных участков, принадлежащих этим лицам на праве собственности.