

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
муниципального образования «Куноостьское сельское
поселение» Белозерского муниципального района
Вологодской области**

**Порядок применения правил землепользования и застройки и
внесения в них изменений**

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1. Общие положения	3
Глава 1. Общие положения.....	3
Глава 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	3
Глава 3. Состав Правил.....	4
Раздел 2. Положения о регулировании землепользования и застройки	5
Глава 4. Полномочия органов государственной власти области в области землепользования и застройки	5
Глава 5. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки	5
Раздел 3. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	6
Глава 6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	6
Глава 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	6
Глава 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства ..	7
Раздел 4. Положения о подготовке документации по планировке территорий	9
Глава 9. Общие положения о подготовке документации по планировке территории.....	9
Раздел 5. Положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	10
Глава 10. Общие положения.....	10
Раздел 6. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки	11
Глава 11. Внесение изменений в правила	11
Раздел 7. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки	12
Глава 12. Иные вопросы землепользования и застройки	12
Глава 13. Ответственность за нарушения Правил	12

Раздел 1. Общие положения

Глава 1. Общие положения

1.1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Куноостьское сельское поселение» Белозерского муниципального района Вологодской области¹ являются документом градостроительного зонирования, которым устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в данный документ изменений.

1.2. Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации², Земельным кодексом Российской Федерации³, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»⁴, законом Вологодской области от 1 мая 2006 года № 1446-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности на территории Вологодской области», законом Вологодской области от 15 декабря 2017 года № 4259-ОЗ «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований области и органами государственной власти области»⁵, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования области.

1.3. Правила подлежат применению на всей территории муниципального образования в границах, установленных законом Вологодской области от 6 декабря 2004 года № 1107-ОЗ «Об установлении границ Белозерского муниципального района, границах и статусе муниципальных образований, входящих в его состав».

1.4. Правила являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц при осуществлении ими градостроительной деятельности на территории муниципального образования.

Глава 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

2.1. Настоящие правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов Вологодской области, и размещаются в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

1 Далее – правила землепользования и застройки, правила; муниципальное образование

2 Далее – ГрК РФ

3 Далее – ЗК РФ

4 Далее – Закон № 131-ФЗ

5 Далее – Закон № 4259-ОЗ

2.2. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Глава 3. Состав Правил

3.1. Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Сведения о границах территориальных зон являются приложением к правилам.

3.2. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы зон и территорий в соответствии со статьями 34 и 35 ГрК РФ.

3.3. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также 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 статьи 36 ГрК РФ.

Раздел 2. Положения о регулировании землепользования и застройки

Глава 4. Полномочия органов государственной власти области в области землепользования и застройки

4.1. К полномочиям Комитета градостроительства и архитектуры области⁶ относятся:

1) принятие приказа по подготовке проектов правил землепользования и застройки⁷ городских и сельских поселений области и по внесению изменений в данные документы;

2) организация работы по подготовке проектов правил и по внесению изменений в данные документы в соответствии с Порядком подготовки и утверждения документов градостроительного зонирования муниципальных образований области органами исполнительной государственной власти области, утвержденным постановлением Правительства Вологодской области от 16.07.2018 № 645;

3) обеспечение согласования проекта правил.

4.2. Утверждение Правил землепользования и застройки осуществляется Правительством Вологодской области.

Глава 5. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

5.1. К полномочиям органа местного самоуправления поселения и (или) муниципального района относятся принятие решений по разработке документации по планировке территории в случаях, предусмотренных ГрК РФ; о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства; на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проведению публичных слушаний и общественных обсуждений, а также иные полномочия, в соответствии с уставами муниципальных образований и (или) нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований с учетом положений ГрК РФ.

⁶ Далее – Комитет

⁷ Далее – проект правил

Раздел 3. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Глава 6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

6.2. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

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

- 1) основные виды разрешенного использования объектов недвижимости;
- 2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;
- 3) условно разрешенные виды использования - виды разрешенного использования, для установления которых необходимо проведение общественных обсуждений или публичных слушаний.

6.4. Разрешенным считается такое использование земельного участка, которое регулируется законодательством Российской Федерации.

Глава 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

7.1. 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.

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

7.3. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на

землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

7.4. Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов) об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2018 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»⁸.

Глава 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

8.1. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства устанавливается статьей 39 ГрК РФ, Законом № 131-ФЗ, законодательством Российской Федерации, Вологодской области и иными нормативными правовыми актами органов государственной власти области и органов местного самоуправления.

8.2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 ГрК РФ, с учетом положений статьи 39 ГрК РФ.

8.3. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8.4. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

8.5. 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 общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный

⁸ Далее – Закон № 218-ФЗ

вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

8.6. 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.

Раздел 4. Положения о подготовке документации по планировке территорий

Глава 9. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

9.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с главой 5 ГрК РФ.

9.2. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

9.3. Состав и содержание документации по планировке территории определяются ГрК РФ.

9.4. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется в соответствии с системой координат используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости, с использованием цифровой топографической основы, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

9.5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий требуется в соответствии с ГрК РФ.

9.6. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.7. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 ГрК РФ.

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

9.9. Органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов) об утверждении проекта межевания территории в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

Раздел 5. Положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Глава 10. Общие положения

10.1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам правил землепользования и застройки, предусматривающим внесение изменений в указанные документы, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений ГрК РФ проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ и другими федеральными законами.

10.2. Процедура проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, а также содержание информации для оповещения о начале, порядке проведения, внесения предложений и замечаний, подготовки и оформления протоколов и заключений устанавливается ГрК РФ.

Раздел 6. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки

Глава 11. Внесение изменений в правила

11.1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется на основании приказа Комитета.

11.2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются случаи, предусмотренные статьей 33 ГрК РФ.

11.3. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 ГрК РФ, с учетом особенностей, установленных статьей 33 ГрК РФ, нормативными правовыми актами органов государственной исполнительной власти области.

Раздел 7. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Глава 12. Иные вопросы землепользования и застройки

12.1. Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов): об утверждении правил землепользования и застройки либо о внесении изменений в правила землепользования и застройки, если такими изменениями предусмотрено установление или изменение градостроительного регламента, установление или изменение границ территориальных зон; об установлении или изменении границ муниципального образования; об установлении или изменении границ населенного пункта; об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий; об установлении или изменении границ особо охраняемой природной территории; об отнесении к определенной категории земель или о переводе земельного участка из одной категории земель в другую, и иные сведения, в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

12.2. Иные вопросы землепользования и застройки на территории сельского поселения регулируются законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной исполнительной власти области, муниципальными правовыми актами.

12.3. В случае отмены либо внесения изменений в нормативные правовые акты Российской Федерации, Вологодской области, настоящие правила применяются в части, не противоречащей федеральному законодательству и нормативным правовым актам Вологодской области.

Глава 13. Ответственность за нарушения Правил

13.1. Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.