

Общество с ограниченной ответственностью  
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
ГЕОМИР»

Заказчик: Администрация муниципального района  
«Сысольский»

Муниципальный контракт:  
№ 0107300004619000048-0001  
от 2 декабря 2019 года.

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ «ВОТЧА»  
СЫСОЛЬСКОГО РАЙОНА  
РЕСПУБЛИКИ КОМИ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Саратов 2019 г.**

Общество с ограниченной ответственностью  
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
ГЕОМИР»

Заказчик: Администрация муниципального района  
«Сысольский»

Муниципальный контракт:  
№ 0107300004619000048-0001  
от 2 декабря 2019 года.

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ «ВОТЧА»  
СЫСОЛЬСКОГО РАЙОНА  
РЕСПУБЛИКИ КОМИ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Генеральный директор  
ООО «НИПИ ГЕОМИР»

\_\_\_\_\_ М.А. Колодезная

**Саратов 2019 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОДЕРЖАНИЕ</b> .....	<b>3</b>
<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	<b>5</b>
<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ</b> .....	<b>6</b>
<b>Глава 1. Общие положения</b> .....	<b>6</b>
Статья 1. Цели разработки Правил землепользования и застройки сельского поселения «Вотча».....	6
Статья 2 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.....	6
Статья 3 Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом сельского поселения «Вотча» и документацией по планировке территории.....	6
Статья 4 Застройщики. Технические заказчики.....	7
Статья 5 Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.....	8
Статья 6 Комиссия по землепользованию и застройке.....	10
<b>Глава 2. Планировка территории</b> .....	<b>10</b>
Статья 7. Назначение и виды документации по планировке территории.....	10
Статья 8. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации муниципального района «Сысольский».....	11
<b>Глава 3. Проведение публичных слушаний и общественных обсуждений. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства. Публичные сервитуты</b> .....	<b>13</b>
Статья 9. Общественные обсуждения, публичные слушания по проектам правил землепользования и застройки.....	13
Статья 10 Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.....	18
Статья 11 Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории сельского поселения «Вотча».....	19
<b>Глава 4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b> .....	<b>23</b>
Статья 12. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	23
Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	24
Статья 14. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	25
<b>Глава 5 Проектная документация, инженерные изыскания. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (основные положения)</b> .....	<b>26</b>
Статья 15 Проектная документация.....	26
Статья 16 Разрешение на строительство.....	27
Статья 17 Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	28
Статья 18 Строительный контроль и государственный строительный надзор.....	28
<b>Глава 6 Положения об изъятии, резервировании земельных участков для муниципальных нужд, установлении ограничений прав на землю</b> .....	<b>29</b>
Статья 19 Основания и порядок изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд.....	29

Статья 20 Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд .....	30
Статья 21 Установление ограничений прав на землю .....	31
<b>Глава 7 Заключительные положения.....</b>	<b>32</b>
Статья 22 Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.....	32
Статья 23. Порядок утверждения правил землепользования и застройки.....	35
Статья 24 Ответственность за нарушение настоящих Правил.....	35
<b>ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....</b>	<b>36</b>
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....</b>	<b>37</b>
<b>Глава 8. Градостроительные регламенты территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, включающие виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....</b>	<b>37</b>
Статья 25. Перечень территориальных зон .....	37
Статья 26. Градостроительный регламент зоны жилой застройки.....	38
Статья 27. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки .....	40
Статья 28. Градостроительный регламент производственной зоны, зоны транспортной и инженерной инфраструктуры.....	42
Статья 29. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования .....	44
Статья 30. Градостроительный регламент зон специального назначения .....	45
<b>Глава 9. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте градостроительного зонирования .....</b>	<b>47</b>
Статья 31. Зоны с особыми условиями использования территории: водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов, зоны санитарной охраны источников водоснабжения.....	47
Статья 32. Зоны с особыми условиями использования территории: санитарно-защитные зоны предприятий и объектов, охранные зоны линейных объектов.....	48
Статья 33. Зоны с особыми условиями использования территории: зоны охраны объектов культурного наследия .....	50
Статья 34. Зоны с особыми условиями использования территории: зоны затопления, подтопления .....	54

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ВОТЧА»**

### **ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Вотча» (далее сельского поселения «Вотча») Сысольского района Республики Коми (далее – Правила), в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми, Сысольского района вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах сельского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

Правила устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории сельского поселения «Вотча», порядок осуществления градостроительной деятельности на территории сельского поселения «Вотча», регулируют порядок строительного изменения объектов недвижимости, определяют полномочия, права и обязанности участников процесса градостроительных преобразований.

# **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

## **Глава 1. Общие положения**

### **Статья 1. Цели разработки Правил землепользования и застройки сельского поселения «Вотча»**

Правила разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий сельского поселения «Вотча», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий сельского поселения «Вотча»;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила включают в себя:

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

### **Статья 2 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.
2. Администрация сельского поселения «Вотча» обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:
  - опубликования Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещения на официальном сайте поселения;
  - создания условий для ознакомления с Правилами в администрации сельского поселения «Вотча»;
  - предоставления Правил в библиотеку сельского поселения «Вотча».
3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Республики Коми, муниципального района «Сысольский» и сельского поселения «Вотча».
4. Нормативные правовые акты администрации сельского поселения «Вотча», в области землепользования и застройки на территории сельского поселения принятые до вступления в силу настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей им.

### **Статья 3 Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом сельского поселения «Вотча» и документацией по планировке территории**

1. В случае разработки генерального плана сельского поселения «Вотча», соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки не должны противоречить Генеральному плану сельского поселения «Вотча».
2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана сельского поселения «Вотча» (в случае его разработки), Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

3. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная документация по планировке территории, разработанная для территории сельского поселения «Вотча», применяется в части, не противоречащей Правилам.

4. Администрация муниципального района «Сысольский», администрация сельского поселения «Вотча» после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

1) о приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), путем внесения изменений в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

2) о разработке новой документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории). Указанная документация может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

#### **Статья 4 Застройщики. Технические заказчики**

1. Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

2. Земельные участки могут принадлежать застройщикам на правах собственности, пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования либо быть переданными им в аренду, если иное не предусмотрено частью 1 настоящей статьи.

3. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии их соответствия требованиям, предусмотренным частью 2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) с привлечением других соответствующих этим требованиям лиц;

- подготавливать, при условии соответствия требованиям, предусмотренным частью 4 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и, в случае подготовки проектной документации иным лицом, соответствующим этим требованиям, утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- выполнять инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства самостоятельно при условии их соответствия требованиям, предусмотренным частью 2 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) с привлечением на основании договора других соответствующих этим требованиям лиц;

- в случаях и в порядке, установленном настоящими Правилами, ходатайствовать об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц администрации муниципального района «Сысольский» в судебном порядке;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

#### 4. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;
- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, реконструкции в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

- безвозмездно передать в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;

- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

5. Технический заказчик – физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительного кодекса Российской Федерации. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

## **Статья 5 Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки**

***1. К полномочиям Совета муниципального района «Сысольский» (представительного органа местного самоуправления муниципального района «Сысольский») в области землепользования и застройки территории сельского поселения «Вотча» относится:***

- утверждение Правил или направление проекта Правил Руководителю администрации муниципального района «Сысольский» на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту;

- направление предложений в комиссию по землепользованию и застройке муниципального района «Сысольский» (далее - комиссия) о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения «Вотча»;

- внесение изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной Руководителем администрации муниципального района «Сысольский»;



- установление порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации;
- осуществление контроля за исполнением Руководителем администрации муниципального района «Сысольский» полномочий в области землепользования и застройки;
- реализация иных полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Коми, Уставом Сысольского района Республики Коми.

***2. К полномочиям администрации муниципального района «Сысольский» (исполнительно-распорядительного органа местного самоуправления муниципального района «Сысольский») относятся:***

- осуществление проверки проекта Правил, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения «Вотча», Схеме территориального планирования муниципального района «Сысольский», Схеме территориального планирования Республики Коми, схемам территориального планирования Российской Федерации;
- направление в комиссию предложений о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения «Вотча»;
- владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального района «Сысольский»;
- разработка и реализация программ использования и охраны земель;
- принятие решений о резервировании земель и изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- принятие решения о подготовке документации по планировке территории;
- подготовка документации по планировке территории в соответствии с законодательством;
- осуществление иных полномочий в пределах компетенции, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Коми, сельского поселения «Вотча» муниципального района «Сысольский», нормативными правовыми решениями Совета муниципального района «Сысольский» Республики Коми.

***3. Полномочия Руководителя администрации Сысольского района Республики Коми в области землепользования и застройки:***

- принятие решения о подготовке проекта Правил;
- утверждение состава и порядка деятельности комиссии;
- принятие решения о направлении проекта Правил в Совет муниципального района «Сысольский» или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления;
- рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила при наличии оснований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направление копии такого решения заявителям;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

- принятие решения о подготовке документации по планировке территории;
- принятие решения об утверждении документации по планировке территории или решения об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний;
- осуществление иных полномочий в пределах компетенции, установленной законодательством Российской Федерации, Республики Коми, Уставом сельского поселения «Вотча», муниципального района «Сысольский» и нормативными правовыми решениями Совета муниципального района «Сысольский».

## **Статья 6 Комиссия по землепользованию и застройке**

Комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения «Вотча» (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам. Состав и порядок деятельности Комиссии принимается постановлением Главы сельского поселения «Вотча».

*Комиссия:*

- организует проведение публичных слушаний и общественных обсуждений;
- рассматривает заявления застройщика или технического заказчика о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- рассматривает заявления застройщика или технического заказчика о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- готовит рекомендации Главе сельского поселения «Вотча» о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений;
- осуществляет другие полномочия.

Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в режиме публичных слушаний и общественных обсуждений. Комиссия принимает решения в форме заключений.

## **Глава 2. Планировка территории**

### **Статья 7. Назначение и виды документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

5. 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 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

## **Статья 8. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации муниципального района «Сысольский»**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, принимается администрацией муниципального района «Сысольский» по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, принятие администрацией муниципального района «Сысольский» решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого

решения и размещается на официальном сайте администрации муниципального района «Сысольский» в сети «Интернет».

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию муниципального района «Сысольский» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3.1 Заинтересованные лица, указанные в части 1.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, и направляют ее для утверждения в администрацию муниципального района «Сысольский».

4. Администрация муниципального района «Сысольский» осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Руководителю администрации муниципального района «Сысольский», или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, администрацией муниципального района «Сысольский», до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

5.1. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с Правилами предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

6. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, с учетом положений настоящей статьи.

7. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом сельского поселения «Вотча» и постановлением администрации муниципального района «Сысольский» и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

8. Администрация муниципального района «Сысольский» направляет соответственно Руководителю администрации муниципального района «Сысольский» подготовленную документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

9. Руководитель администрации муниципального района «Сысольский» с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки

территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в администрацию муниципального района «Сысольский» на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9.1. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

10. 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 администрации муниципального района «Сысольский» в сети «Интернет».

11. Подготовка документации по планировке межселенных территорий осуществляется на основании решения администрации муниципального района «Сысольский» в соответствии с требованиями настоящей статьи.

### ***Глава 3. Проведение публичных слушаний и общественных обсуждений. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства. Публичные сервитуты.***

#### **Статья 9. Общественные обсуждения, публичные слушания по проектам правил землепользования и застройки**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам Правил в соответствии с уставом сельского поселения «Вотча» и (или) нормативным правовым актом Совета муниципального района «Сысольский» и с учетом положений Градостроительного Кодекса Российской Федерации проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

2. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам Правил, проектам, предусматривающим внесение изменений в Правила, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

- 1) оповещение о начале общественных обсуждений;
- 2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте администрации муниципального района «Сысольский» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее также - сеть «Интернет»), либо на региональном портале государственных и муниципальных

услуг (далее в настоящей статье - информационные системы) и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;

5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

4. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале публичных слушаний;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

5. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:

1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

6. Оповещение о начале общественных обсуждений также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему, или информационных системах, в которых будут размещены такой проект и информационные материалы к нему, с использованием которых будут проводиться общественные обсуждения. Оповещение о начале публичных слушаний также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему, информацию о дате, времени и месте проведения собрания или собраний участников публичных слушаний.

7. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

1) не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания администрации муниципального района «Сысольский», на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний», в местах массового скопления граждан и в иных

местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в части 3 статьи 5.1. Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее - территория, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

8. В течение всего периода размещения в соответствии с пунктом 2 части 3 и пунктом 2 части 4 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями администрации муниципального района «Сысольский», на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний или созданного им коллегиального совещательного органа (далее - организатор общественных обсуждений или публичных слушаний) и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

9. В период размещения в соответствии с пунктом 2 части 3 и пунктом 2 части 4 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений или публичных слушаний, прошедшие в соответствии с частью 11 настоящей статьи идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

1) посредством официального сайта или информационных систем (в случае проведения общественных обсуждений);

2) в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (в случае проведения публичных слушаний);

3) в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

10. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 9 настоящей статьи, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного частью 14 настоящей статьи.

11. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального

строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

12. Не требуется представление указанных в части 12 настоящей статьи документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах). При этом для подтверждения сведений, указанных в части 12 настоящей статьи, может использоваться единая система идентификации и аутентификации.

13. Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

14. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 9 настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

15. Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, всех участников общественных обсуждений или публичных слушаний (в том числе путем предоставления при проведении общественных обсуждений доступа к официальному сайту, информационным системам в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов государственной власти субъектов Российской Федерации, администрации муниципального района «Сысольский», подведомственных им организаций).

16. Официальный сайт и (или) информационные системы должны обеспечивать возможность:

1) проверки участниками общественных обсуждений полноты и достоверности отражения на официальном сайте и (или) в информационных системах внесенных ими предложений и замечаний;

2) представления информации о результатах общественных обсуждений, количестве участников общественных обсуждений.

17. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:

1) дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;

4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;

5) все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения



или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

18. К протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений или публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений или публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).

19. Участник общественных обсуждений или публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.

20. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

21. В заключении о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

5) аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

22. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.

23. Уставом сельского поселения «Вотча» и (или) нормативным правовым актом Совета муниципального района «Сысольский» на основании положений Градостроительного Кодекса Российской Федерации определяются:

1) порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам;

2) организатор общественных обсуждений или публичных слушаний;

- 3) срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;
- 4) официальный сайт и (или) информационные системы;
- 5) требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний;
- 6) форма оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;
- 7) порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, а также порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

## **Статья 10 Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства**

1. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки на территории сельского поселения «Вотча» осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;
- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения «Вотча» или муниципального района «Сысольский».

2. Действия по градостроительной подготовке из состава муниципальных земель включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации муниципального района «Сысольский»;

2) образование земельных участков посредством кадастровых работ и осуществления их государственного кадастрового учета в соответствии с земельным законодательством.

Не допускается предоставлять земельные участки для строительства без их образования посредством кадастровых работ и осуществления их государственного кадастрового учета.

Не допускается предоставлять земельные участки для строительства без их выделения посредством планировки территории, за исключением некомплексного освоения территорий в целях строительства жилья (индивидуальное жилищное строительство, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные малоэтажные жилые дома) и других случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации и Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Если в результате работ по образованию земельного участка возникла необходимость изменения границ земельного участка, в документацию по планировке территории вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативными правовыми актами администрации муниципального района «Сысольский» и администрации сельского поселения «Вотча».

3. Факт того, что земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и образован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам для строительства, определяется одновременным наличием:

- проекта планировки и проекта межевания территории (для линейных объектов);
- кадастрового паспорта земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется администрацией муниципального района «Сысольский» лицам, заинтересованным в приобретении прав на образованные из состава муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых указанными органами в установленном в соответствии с земельным законодательством порядке, если права на земельные участки приобретаются на торгах.

4. Градостроительная подготовка земельного участка, осуществляемая администрацией муниципального района «Сысольский», осуществляется за счёт средств администрации, а такая подготовка, осуществляемая заинтересованным в предоставлении земельного участка лицом – за счёт средств указанного лица в порядке, установленном земельным и градостроительным законодательством и настоящими Правилами.

В случае, если физическое или юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрацией муниципального района «Сысольский» победителем аукциона в качестве залога за участие в торгах. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом администрации муниципального района «Сысольский» с учётом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и образование земельного участка.

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

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

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

## **Статья 11 Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории сельского поселения «Вотча»**

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативного правового акта администрации муниципального района «Сысольский» и обеспечивающее интересы Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

3. Вопрос об установлении (прекращении) публичного сервитута рассматривается на публичных слушаниях или общественных обсуждениях, которые проводятся в порядке, определённом Уставом муниципального образования сельского поселения «Вотча» и Решением Совета сельского поселения «Вотча».

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и администрация муниципального района «Сысольский».

В случае, если инициатором установления публичного сервитута является физическое или юридическое лицо и установление публичного сервитута необходимо для обеспечения интересов местного населения, указанное лицо подаёт в администрацию сельского поселения «Вотча» заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- кадастровый номер земельного участка, в отношении которого предполагается установить публичный сервитут;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе, арендаторе) данного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- цели и основания установления публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

К указанному заявлению прикладывается ситуационный план с указанием сферы действия публичного сервитута. Приложение ситуационного плана не требуется, если установление публичного сервитута предусматривается в отношении всего земельного участка.

Иные случаи регламентируются нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Республики Коми, администрацией муниципального района «Сысольский» и администрацией сельского поселения «Вотча».

6. Администрация сельского поселения «Вотча» в течение пяти рабочих дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абзаце 2 части 5 настоящей статьи, главе сельского поселения «Вотча». Глава сельского поселения «Вотча», не позднее следующего дня со дня поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Администрация сельского поселения «Вотча» имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута или в случае, если она не вправе устанавливать (прекращать) указанный публичный сервитут. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута организационный комитет осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, в администрацию сельского поселения «Вотча».

8. Администрация сельского поселения «Вотча» в течение пяти рабочих дней со дня поступления указанных в части 7 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- кадастровый номер земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе, арендаторе) указанного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- цели и основания установления публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- размер платы собственнику (землевладельцу, землепользователю, арендатору) земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

К указанному постановлению прикладывается схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории с указанием границ сервитута. Приложение указанной схемы не требуется, если установление публичного сервитута предусматривается в отношении всего земельного участка. Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

9. Инициатор установления публичного сервитута обеспечивает проведение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается публичный сервитут, и государственный кадастровый учет указанной части земельного участка, за исключением случаев установления публичного сервитута в отношении всего земельного участка.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) осуществляется на основании заявления администрации муниципального района «Сысольский», установившего сервитут, с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) земельного участка. Уведомление правообладателя (правообладателей) земельного участка осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в срок не более чем пять рабочих дней со дня проведения государственной регистрации. Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) может осуществляться по заявлению инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением администрации сельского поселения «Вотча»,

предусмотренном частью 8 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

12. Постоянный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен. Постоянный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом частями 5 – 10 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в администрацию сельского поселения «Вотча» заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- кадастровый номер земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- реквизиты постановления администрации сельского поселения «Вотча» об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе, арендаторе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- цели и основания установления публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута.

К указанному заявлению прикладывается кадастровый паспорт земельного участка, на котором отмечена сфера действия сервитута, или кадастровая выписка о таком земельном участке, содержащая внесённые в государственный кадастр недвижимости сведения о части такого земельного участка, на которую распространяется сфера действия сервитута, если сервитут относится к части земельного участка.

В постановлении администрации сельского поселения «Вотча» о прекращении публичного сервитута должно быть указано:

- кадастровый номер земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- реквизиты постановления администрации сельского поселения «Вотча» об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе, арендаторе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- цели и основания установления публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута;
- решение о прекращении действия публичного сервитута.

К указанному постановлению прикладывается кадастровый паспорт земельного участка, на котором отмечена сфера действия сервитута, или кадастровая выписка о таком земельном участке, содержащая внесённые в государственный кадастр недвижимости сведения о части такого земельного участка, на которую распространяется сфера действия сервитута, если сервитут относится к части земельного участка.

13. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

14. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации сельского поселения «Вотча», установившей публичный сервитут, соразмерную плату. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие

подобные вопросы могут рассматриваться при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

15. Установление публичного сервитута не допускается, если его установление приведёт к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием.

16. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

#### ***Глава 4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

### **Статья 12. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

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

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

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

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и статьей 6 настоящих Правил.

7. 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.

### **Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. 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.

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 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, с учетом положений настоящей статьи.

3. 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.

4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении 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.

5. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей сельского поселения об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом сельского поселения «Вотча» и (или) нормативным правовым актом Совета муниципального района «Сысольский» и не может быть более одного месяца.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения 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 Руководителю администрации муниципального района «Сысольский».

7. На основании указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций Руководитель администрации муниципального района «Сысольский» 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 размещается на официальном сайте администрации муниципального района «Сысольский» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

8. 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.



9. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке 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 вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

10. 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.

11. Со дня поступления в администрацию муниципального района «Сысольский» уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления Администрацией муниципального района «Сысольский» исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

#### **Статья 14. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

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

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных

слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и статьей 7 настоящих Правил. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения 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 Руководителю муниципального района «Сысольский».

6. Руководитель администрации муниципального района «Сысольский» в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. 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.

8. Со дня поступления в администрацию муниципального района «Сысольский» уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления администрацией муниципального района «Сысольский» в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

## ***Глава 5 Проектная документация, инженерные изыскания. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (основные положения)***

### **Статья 15 Проектная документация**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

2. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3. Для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также в целях подготовки документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры местного значения, выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

4. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

5. Положения об инженерных изысканиях, проектной документации, экспертизе проектной документации и материалов инженерных изысканий приводятся в статьях 47 – 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Статья 16 Разрешение на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

1.1 В случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации установленным в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

2. Разрешение на строительство выдается администрацией муниципального района «Сысольский», за исключением случаев, предусмотренных частями 5 – 6 статьи 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами.

3. Порядок выдачи разрешения на строительство, случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется, сроки его действия и другие положения, касающиеся разрешения на строительство, определены статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также нормативным правовым актом администрации муниципального района «Сысольский».

4. Форма разрешения на строительство утверждена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» от 19.02.2015 №117/пр.

5. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в Комиссию.

## **Статья 17 Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в администрацию муниципального района «Сысольский», выдавшую разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и другие положения, касающиеся разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, определён статьёй 55 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, а также нормативным правовым актом администрации муниципального района «Сысольский».

4. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» от 19.02.2015 № 117/пр.

## **Статья 18 Строительный контроль и государственный строительный надзор**

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль, а также в случаях, предусмотренных статьёй 54 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, осуществляется государственный строительный надзор.

2. Положения по проведению строительного контроля и осуществлению государственного строительного надзора приведены в статьях 53 и 54 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

3. Порядок проведения строительного контроля установлен Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации (от 21.06.2010 № 468).

4. Порядок осуществления государственного строительного надзора установлен Положением об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации (утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54), (с изменениями на 18 июля 2019 года).

## ***Глава 6 Положения об изъятии, резервировании земельных участков для муниципальных нужд, установлении ограничений прав на землю***

### **Статья 19 Основания и порядок изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд**

1. Изъятие земельного участка для муниципальных нужд осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами администрации муниципального района «Сысольский».

2. Основания изъятия земельных участков для муниципальных нужд:

1) строительство, реконструкция следующих объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

- объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения местного значения;

- автомобильные дороги местного значения;

2) решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции);

3) иные основания, предусмотренные частью 2 статьи 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами.

3. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд по основаниям, предусмотренным в пункте 1 части 2 настоящей статьи, допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования (схемой территориального планирования муниципального образования муниципального района «Сысольский» и генеральным планом муниципального образования сельского поселения «Вотча» (в случае его разработки)) и утвержденными проектами планировки территории.

Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

4. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется по решениям администрации муниципального района «Сысольский», которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в части 1 статьи 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

Если строительство, реконструкцию объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых для муниципальных нужд изымаются земельные

участки, предполагается осуществлять полностью или частично за счет средств организаций, указанных в части 1 статьи 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации, изъятие таких земельных участков осуществляется по ходатайству указанных организаций.

5. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.

6. В случаях и порядке, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации администрация муниципального района «Сысольский» до принятия решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд осуществляет выявление лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для муниципальных нужд.

7. Правообладатель изымаемой недвижимости в течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд должен быть письменно уведомлен о принятом решении органом, принявшим такое решение.

8. Сроки, размер возмещения и другие условия, на которых осуществляется изъятие земельного участка для муниципальных нужд, определяются соглашением об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости для муниципальных нужд. В случае принудительного изъятия такие условия определяются судом.

Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для муниципальных нужд определены земельным законодательством.

9. Положения о пользовании и распоряжении земельным участком, подлежащим изъятию для муниципальных нужд, возмещении за изымаемые земельный участок и объекты недвижимого имущества, расположенные на таком земельном участке, установлены гражданским законодательством.

10. Принудительное изъятие земельного участка для муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения.

## **Статья 20 Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд**

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Коми, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами администрации муниципального района «Сысольский».

2. Резервирование земель для реализации муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных пунктом 1 части 2 статьи 19 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

3. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

4. Со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе правообладатели земельных участков и иных объектов недвижимости, находящиеся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

5. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов внутреннего водного транспорта, автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

6. Порядок резервирования земель для государственных и муниципальных нужд определен Положением о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд (утверждено Постановлением Правительства РФ от 22.07.2008 № 561), (с изменениями на 4 октября 2012 года).

## **Статья 21 Установление ограничений прав на землю**

1. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

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

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в муниципальной собственности;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

2. Администрация сельского поселения «Вотча» имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим, юридическим лицам, товариществам собственников многоквартирных жилых домов, ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, связанные с обеспечением общественных нужд, которые могут быть обеспечены путем установления публичных сервитутов (статья 11 настоящих Правил).

3. Права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков могут быть ограничены в связи с резервированием земель для муниципальных нужд (статья 20 настоящих Правил).

4. В случаях временного занятия части земельного участка, связанного с проведением инженерных изысканий, строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий связи, электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения), не располагающихся непосредственно на данном земельном участке, то есть когда ограничения прав на землю связаны с началом и завершением застройки, администрация муниципального района «Сысольский» принимает решение о наложении ограничения на использование части земельного участка под объектом капитального строительства, в котором устанавливает сроки использования части земельного участка, требования по восстановлению нарушенного благоустройства в связи с проведением земляных работ, иные требования, касающиеся соблюдения

интересов правообладателей этого земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

5. Ограничения прав на землю, определяющие условия использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий (водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах водных объектов, санитарно-защитных зонах предприятий и объектов и др.).

6. Правообладатели земельных участков, права которых ограничены, вправе требовать возмещение убытков от администрации муниципального района «Сысольский» или лиц, в пользу которых ограничиваются права на земельные участки, а также лиц, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон, в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

7. Границы зон действия публичных сервитутов и (или) ограничений прав на землю, указываются на градостроительных планах земельных участков, в проектах межевания территорий.

8. Порядок установления ограничений прав на земельные участки определяется законодательством, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Коми, и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами администрации муниципального района «Сысольский» и администрации сельского поселения «Вотча».

## **Глава 7 Заключительные положения**

### **Статья 22 Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения Руководителем администрации муниципального района «Сысольский» вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану сельского поселения «Вотча», схеме территориального планирования муниципального района «Сысольский», возникшее в результате внесения в генеральный план сельского поселения «Вотча» или схему территориального планирования муниципального района «Сысольский» изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

3. Предложения о внесении изменений в Правила в комиссию направляются:



1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) администрацией муниципального района «Сысольский» в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) администрацией муниципального района «Сысольский» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории сельского поселения «Вотча», межселенных территориях;

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

3.1. В случае, если Правилами не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного Кодекса Российской Федерации возможность размещения на территории сельского поселения «Вотча» предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района «Сысольский» (за исключением линейных объектов), администрация муниципального района «Сысольский» направляет Руководителю муниципального района «Сысольский» требование о внесении изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, Руководитель муниципального района «Сысольский» обеспечивает внесение изменений в Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 3.1 настоящей статьи требования.

3.3. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 и частью 3.1 настоящей статьи, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 4 настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Руководителю муниципального района «Сысольский».

5. Руководитель администрации муниципального района «Сысольский» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Руководитель администрации муниципального района «Сысольский» после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в пункте 1.1 части 2 настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в Правила. Предписание,

указанное в пункте 1.1 части 2 настоящей статьи, может быть обжаловано Руководителем администрации муниципального района «Сысольский» в суд.

7. Со дня поступления в администрацию муниципального района «Сысольский» уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или администрации муниципального района «Сысольский», указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, не допускается внесение в Правила изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления администрацией муниципального района «Сысольский» в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в администрацию муниципального района «Сысольский» которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

8. В случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или администрации муниципального района «Сысольский», уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет Руководителю администрации муниципального района «Сысольский» требование о внесении изменений в Правила в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

9. В случае поступления требования, предусмотренного частью 8 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в Правила Руководитель администрации муниципального района «Сысольский» обязан принять решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила.

10. Срок внесения изменений в утвержденные Правила в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 8 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта

культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в Правила

### **Статья 23. Порядок утверждения правил землепользования и застройки**

1. Правила утверждаются Советом муниципального района «Сысольский», за исключением случаев, предусмотренных статьей 63 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации не требуется. Обязательным приложением к проекту Правил, подготовленному применительно к территории исторического поселения федерального значения или к территории исторического поселения регионального значения, кроме указанных обязательных приложений, является документ, подтверждающий согласование проекта Правил соответственно с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Совет муниципального района «Сысольский» по результатам рассмотрения проекта Правил и обязательных приложений к нему может утвердить Правила или направить проект правил землепользования и застройки Руководителю администрации муниципального района «Сысольский», на доработку в соответствии с заключением о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации муниципального района «Сысольский», в сети «Интернет».

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении Правил в судебном порядке.

5. Совет муниципального района «Сысольский» вправе оспорить решение об утверждении Правил в судебном порядке в случае несоответствия Правил законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования субъекта Российской Федерации, утвержденным до утверждения Правил.

6. Правила, устанавливающие градостроительные регламенты применительно к земельным участкам, включенным в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенных пунктов не было связано с использованием лесов), могут быть утверждены не ранее чем по истечении одного года со дня включения указанных земельных участков в границы населенных пунктов.

### **Статья 24 Ответственность за нарушение настоящих Правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Республики Коми.

## **ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения «Вотча», масштаб 1:25000;

Карта градостроительного зонирования д. Курыв, с. Вотча, д. Ляпин, д. Велпом, д. Ягдор масштаб 1:2000.

## **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

*Глава 8. Градостроительные регламенты территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, включающие виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства*

### **Статья 25. Перечень территориальных зон**

На Карте градостроительного зонирования сельского поселения «Вотча» устанавливаются следующие виды территориальных зон, на которые распространяется действие градостроительных регламентов:

В соответствии с п.7 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

#### **Жилые зоны:**

1. Зона малоэтажной жилой застройки (Ж);

#### **Общественно-деловые зоны:**

2. Зона общественно-деловой застройки (ОД);

#### **Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:**

3. Зона инженерной инфраструктуры (И);

#### **Зоны сельскохозяйственного использования:**

4. Зона сельскохозяйственного использования (Сх1);

#### **Зоны специального назначения:**

5. Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп1);

#### **Территории, не подлежащие регламентированию:**

6. Земли, сельскохозяйственного назначения;
7. Земли лесного фонда;
8. Территории общего пользования;
9. Улично-дорожная сеть;
10. Зона транспортной инфраструктуры.

## Статья 26. Градостроительный регламент зоны жилой застройки

<b>1. Ж – зона малоэтажной жилой застройки</b>	
<p>Зона предназначена для преимущественного размещения и функционирования усадебной жилой застройки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства) с приусадебными земельными участками;</li> <li>- жилых домов с количеством этажей не более чем три, состоящих из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) с приквартирными земельными участками</li> </ul>	
<p>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору]</p>	<p>Для индивидуального жилищного строительства [2.1]  Малоэтажная многоквартирная жилая застройка [2.1.1]  Для ведения личного подсобного хозяйства [2.2]  Блокированная жилая застройка [2.3]  Обслуживание жилой застройки [2.7]  Хранение автотранспорта [2.7.1]  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание [3.4.1] – только: фельдшерские пункты  Дошкольное, начальное и среднее общее образование [3.5.1]  Магазины [4.4]  Спорт [5.1] – только: размещение спортивных залов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой  Земельные участки (территории) общего пользования [12.0]  Ведение огородничества [13.1]</p>
<p>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору<sup>2</sup>]</p>	<p>Религиозное использование [3.7]  Связь [6.8]</p>
<p>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</p>	<p>Служебные гаражи [4.9]  Коммунальное обслуживание [3.1]</p>
<p><b><i>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</i></b></p>	
<p>Минимальная (максимальная) площадь земельного участка</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- для индивидуальных жилых домов – 600 (2500) м<sup>2</sup> (включая площадь застройки);</li> <li>- для блокированных жилых домов – 30 м<sup>2</sup> (без площади застройки);</li> <li>- для ведения личного подсобного хозяйства – 500 (6000) м<sup>2</sup>;</li> <li>- для огородничества – 200 (1000) м<sup>2</sup>;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- для садоводства – 500 (1500) м<sup>2</sup>;</li> <li>- минимальный размер для объектов гаражного назначения 24 м<sup>2</sup> для остальных видов разрешенного использования – 100 (5000) м<sup>2</sup>;</li> </ul>
Расстояние от «красной линии» улицы, проезда до	<ul style="list-style-type: none"> <li>- фасада индивидуального, блокированного жилого дома – не менее чем 3 м (для проезда), не менее чем 5 м (для улицы);</li> <li>- хозяйственных построек, за исключением гаражей – не менее чем 5 м</li> </ul>
Расстояние от границы земельного участка до	<ul style="list-style-type: none"> <li>- индивидуального, блокированного жилого дома – не менее 3 м;</li> <li>- постройки для содержания скота и птицы – не менее 4 м;</li> <li>- хозяйственных построек (бани, гаража и др.) – не менее 1 м;</li> <li>- открытой автостоянки индивидуального транспорта – 1 м;</li> <li>- отдельно стоящего гаража – 1 м;</li> <li>- стволов высокорослых деревьев – не менее 5 м;</li> <li>- среднерослых – не менее 2 м;</li> <li>- кустарника – не менее 1,5 м;</li> <li>- для остальных видов разрешенного использования – 1 м.</li> </ul>
Расстояние от окон жилых помещений до	<ul style="list-style-type: none"> <li>- помещений для скота и птицы – не менее 15 м (должны иметь изолированный наружный вход);</li> <li>- стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках – не менее 10 м;</li> <li>- площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста – не менее 12 м;</li> <li>- площадок для отдыха взрослого населения – не менее 10 м;</li> <li>- универсальных спортивных площадок – не менее 40 м</li> </ul>
Расстояние от надворного туалета с выгребом до	<ul style="list-style-type: none"> <li>- стен жилого дома, расположенного на соседнем участке – не менее 12 м;</li> <li>- источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м</li> </ul>
Иные расстояния	<ul style="list-style-type: none"> <li>- от постройки для содержания скота и птицы до колодца – не менее 20 м;</li> <li>- между длинными сторонами многоквартирных жилых зданий (бытовые разрывы) – не менее 15 м;</li> <li>- между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м</li> </ul>
Требования к блокировке строений	<p>Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.</p> <p>В случае примыкания хозяйственных построек к жилому дому помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом</p>
Размещение вспомогательных строений	Размещение вспомогательных строений со стороны главной улицы не допускается, за исключением гаражей
Высота зданий	<ul style="list-style-type: none"> <li>- для всех основных строений количество надземных этажей – не более двух с возможным использованием дополнительно мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;</li> <li>- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;</li> </ul>

	- исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения; - для отдельно стоящего гаража высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м
Требования к ограждению земельных участков	- со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим); - характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должны быть единообразны на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы; - высота ограждения – не более 2 м; - при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор
Расстояние до границы участка по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее	- от построек для содержания скота и птицы — 4 метра; - от других построек (бани, гаража и др.) — 1 метр; - от стволов высокорослых деревьев — 4 метра; - среднерослых — 2 метра; - от кустарника — 1 метр.
Максимальный процент застройки земельного участка	40%

Примечание:

1. В зоне Ж предприятия обслуживания, перечисленные в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы располагаются со стороны улицы.

2. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540.

## Статья 27. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки

<b>Од – зона общественно-деловой застройки</b>	
Зона предназначена для размещения и функционирования объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения и других объектов, обеспечивающих деловую, финансовую и общественную активность жизни населенного пункта	
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору <sup>1</sup> ]	Коммунальное обслуживание [3.1], только: размещение объектов капитального строительства, если их размещение не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не требует установления санитарной зоны Социальное обслуживание [3.2] Культурное развитие [3.6] Общественное управление [3.8] Деловое управление [4.1] Магазины [4.4] Банковская и страховая деятельность [4.5] Спорт [5.1] Обеспечение внутреннего правопорядка [8.3] Земельные участки (территории) общего пользования [12.0]
Условно разрешенные виды	Связь [6.8]



использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору <sup>1</sup> ]	
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Служебные гаражи [4.9] Земельные участки (территории) общего пользования [12.0]

1. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540

<b><i>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</i></b>	
Минимальная (максимальная) площадь земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная площадь земельного участка – 0,001 га,</li> <li>- максимальная площадь земельного участка – 0,7 га,</li> </ul> <p>а в частности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- организации дополнительного образования – по заданию на проектирование; в сельских населенных пунктах места для организации дополнительного образования рекомендуется предусматривать в зданиях общеобразовательных организаций;</li> <li>- фельдшерско-акушерские пункты – 0,2 га на 1 объект;</li> <li>- помещения для организации досуга и любительской деятельности – встроенные. По заданию на проектирование;</li> <li>- клубы и организации клубного типа – по заданию на проектирование;</li> <li>- библиотеки (массовые) – по заданию на проектирование, но не более 0,7 га;</li> <li>- спортивные залы, в том числе для повседневного использования населением – при размещении в составе спортивно-досугового комплекса, представленного в виде отдельного 1-этажного здания с сопутствующими элементами инфраструктуры – из расчета 10 кв. м площади земельного участка на 1 кв. м площади пола спортивного зала (7000 кв. м на 1 тыс. жителей). Площадь земельного участка уточняется по заданию на проектирование: допускается сокращение размеров земельного участка в зависимости от компоновки и состава реально планируемого объекта по СП 31-112-2004;</li> <li>- плоскостные сооружения – определяются в зависимости от назначения плоскостного спортивного сооружения по виду спорта с учетом соответствующей величины совмещенных зоны безопасности (1,5-6 м) и полос озеленения (5-10 м), а также наличия парковочной площадки автотранспорта;</li> <li>- магазины, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> <li>продовольственных товаров – от 0,002 га;</li> <li>непродовольственных товаров – от 0,002 га;</li> </ul> </li> <li>- торговые ряды – 7 (14) кв. м на 1 кв. м торговой площади;</li> <li>- предприятия общественного питания – по заданию на проектирование;</li> <li>- предприятия связи – 0,003 га;</li> </ul>

	- организации и учреждения управления – 40,0 кв. м на одного сотрудника
Расстояние от «красной линии» улицы, проезда до	- фасада здания общественно-деловой застройки – не менее чем 5 м (для проезда), не менее чем 10 м (для улицы)
Расстояние от «красной линии» застройки до	- фасада общеобразовательной организации – не менее чем 25 м
Минимальный отступ от границ земельного участка	здания, строения, сооружения - не менее 3м, - подсобные и вспомогательные сооружения – не менее 1м.
Размещение вспомогательных строений	Размещение вспомогательных строений со стороны главной улицы не допускается, за исключением гаражей
Высота зданий. Этажность	- для всех основных строений количество надземных этажей – не более двух с возможным использованием дополнительно мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м; - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м; - исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения; - для отдельно стоящего гаража высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м;
Требования к ограждению земельных участков	- со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим); - характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должны быть единообразны на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы; - высота ограждения – не более 2 м; - при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор
Максимальный процент застройки земельного участка	60%

## **Статья 28. Градостроительный регламент производственной зоны, зоны транспортной и инженерной инфраструктуры**

<b>И. Зона инженерной инфраструктуры</b>
Зона предназначена для размещения и функционирования объектов инженерной инфраструктуры, а также для установления зон с особыми условиями использования территорий таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм и правил

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору]	Коммунальное обслуживание [3.1] Земельные участки (территории) общего пользования [12.0]
Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору]	Не подлежат установлению
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Не подлежат установлению
<b><i>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</i></b>	
Минимальная (максимальная) площадь земельного участка	минимальная и максимальная площадь не подлежит установлению
Расстояние от «красной линии» улицы, проезда до	объекта инженерной инфраструктуры – не менее чем 15 м (для проезда), не менее чем 25 м (для улицы)
Минимальный отступ от границ земельного участка, до зданий строений и сооружений	не менее 3м
Размещение вспомогательных строений	Размещение вспомогательных строений со стороны главной улицы не допускается, за исключением гаражей
Максимальная высота зданий. Этажность.	2 этажа
Максимальный процент застройки земельного участка	Не подлежит установлению

**Статья 29. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования**

<b>Сх1 – Зона сельскохозяйственного использования</b>	
Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом, выпаса животных, сенокошения и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости	
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору <sup>1</sup> ]	Растениеводство [1.1] Животноводство [1.7] – только сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках [1.16] Земельные участки (территории) общего пользования [12.0] Ведение огородничества [13.1] Ведение садоводства [13.2]
Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору <sup>1</sup> ]	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции [1.15] Обеспечение сельскохозяйственного производства [1.18] Магазины [4.4]
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Коммунальное обслуживание [3.1]
<b><i>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</i></b>	
Минимальная (максимальная) площадь земельного участка	- для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки) – 200 (5000) м <sup>2</sup> ; - для садоводства – 500 (1500) м <sup>2</sup> ; - для огородничества – 200 (1000) м <sup>2</sup> ; - для остальных видов разрешенного использования – 100 (5000) м <sup>2</sup> .
Расстояние от «красной линии» улицы, проезда до	- объекта – не менее чем 5 м (для проезда), не менее чем 10 м (для улицы)
Минимальный отступ от границ земельного участка	- здания, строения, сооружения - не менее 3м, - подсобные и вспомогательные сооружения – не менее 1м.
Размещение вспомогательных строений	Размещение вспомогательных строений со стороны главной улицы не допускается, за исключением гаражей
Высота зданий	- для всех основных строений количество надземных этажей – не более одного: до верха плоской кровли – не более 5,2 м; до конька скатной кровли – не более 7,5 м; - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м; - исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения; - для отдельно стоящего гаража высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м

Максимальный процент застройки земельного участка	80%
---	-----

### Статья 30. Градостроительный регламент зон специального назначения

<b>Сп1 – Зона специального назначения, связанная с захоронением</b>	
Зона предназначена для размещения кладбищ и объектов, связанных с их функционированием	
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору <sup>1</sup> ]	Ритуальная деятельность [12.1] Земельные участки (территории) общего пользования [12.0]
Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору <sup>1</sup> ]	Не подлежат установлению
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Не подлежат установлению
<b><i>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</i></b>	
Минимальная (максимальная) площадь земельного участка	минимальная площадь земельного участка-250 кв.м.
Расстояние от «красной линии» улицы, проезда до	объекта– не менее чем 5 м (для проезда), не менее чем 10 м (для улицы)
Минимальный отступ от границ земельного участка	здания, строения, сооружения - не менее 3м, подсобные и вспомогательные сооружения – не менее 1м.
Размещение вспомогательных строений	не подлежит установлению
Высота зданий	не подлежит установлению
Максимальный процент	не подлежит установлению

застройки земельного участка	
---------------------------------	--

1. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540.

***Глава 9. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте градостроительного зонирования***

**Статья 31. Зоны с особыми условиями использования территории: водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов, зоны санитарной охраны источников водоснабжения**

1. На карте градостроительного зонирования отображены водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы (в границах населенных пунктов), примыкающие к береговым линиям (границам водного объекта) рек Сысола, Поинга и других водных объектов, расположенных на территории сельского поселения «Вотча», в границах которых установлен специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон водных объектов по отношению к предусмотренным настоящими Правилами видам разрешенного использования таких земельных участков и объектов в территориальных зонах установлены частью 15 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации.

В границах водоохранных зон допускается использование земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренных частями 16 и 16.1 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах прибрежных защитных полос водных объектов по отношению к предусмотренным настоящими Правилами видам разрешенного использования таких земельных участков и объектов в территориальных зонах установлены частью 17 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации.

4. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (Правила установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, утверждены Постановлением Правительства РФ от 10.01.2009 № 17).

5. Зона санитарной охраны источников водоснабжения предназначена для их санитарной охраны, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения.

Зона санитарной охраны организуется в составе трех поясов:

- первого пояса (строгoго режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
- второго и третьего поясов (поясов ограничений), включающих территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

6. Границы поясов ЗСО источников водоснабжения, водопроводных сооружений и водоводов определяются проектом зон санитарной охраны источников водоснабжения, водопроводных сооружений и водоводов, утвержденном в установленном порядке.

На территории сельского поселения «Вотча» в с. Вотча расположен один источник централизованного водоснабжения – водозаборная скважина № 266-э.

На карте градостроительного зонирования отражена зона санитарной охраны водозаборной скважины № 266-э, установленная проектом зоны санитарной охраны водозаборной скважины №266-э (утвержден приказом Минприроды Республики Коми от 03.02.2011 № 35).

7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границе первого пояса ЗСО подземного источника водоснабжения по отношению к предусмотренным настоящими Правилами видам разрешенного использования таких земельных участков и объектов в территориальных зонах устанавливаются в соответствии с пунктом 3.2.1 СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах второго и третьего поясов ЗСО подземного источника водоснабжения по отношению к предусмотренным настоящими Правилами видам разрешенного использования таких земельных участков и объектов в территориальных зонах устанавливаются в соответствии с пунктами 3.2.2 и 3.2.3 СанПиН 2.1.4.1110-02.

### **Статья 32. Зоны с особыми условиями использования территории: санитарно-защитные зоны предприятий и объектов, охранные зоны линейных объектов**

1. На карте градостроительного зонирования отображены санитарно-защитные зоны (СЗЗ) объектов, приведенных в таблице 1 настоящей статьи.

Таблица 1 Санитарно-защитные зоны предприятий и объектов, отображенные на карте градостроительного зонирования

Объект	Размер СЗЗ, м	Класс вредности	Основание для установления СЗЗ
Котельная с. Вотча <sup>1</sup>	не действующая	-	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов
КОС (д. Кырув)	не действующие	-	
Маслозавод (д. Кырув)	не действующий	-	
Хозяйства с содержанием животных до 100 голов (д. Ягдор)	100	IV	
Хозяйства с содержанием животных до 50 голов (д. Ляпин, д. Ягдор)	50	V	

2. Санитарно-защитная зона объекта и производства, являющегося источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, предназначена для:

- обеспечения безопасности населения, уменьшения воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами;

- создания защитного барьера, обеспечивающего уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах СЗЗ по отношению к предусмотренным настоящими Правилами видам разрешенного использования таких земельных участков и объектов в территориальных зонах установлены пунктами 5.1 и 5.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

4. В границах СЗЗ допускается размещать объекты, указанные в пунктах 5.3 и 5.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

5. Санитарно-защитная зона или какая-либо её часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

6. Реконструкция, техническое перевооружение промышленных объектов и производств проводится при наличии проекта с расчетами ожидаемого загрязнения



атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух, выполненных в составе проекта санитарно-защитной зоны с расчетными границами. После окончания реконструкции и ввода объекта в эксплуатацию расчетные параметры должны быть подтверждены результатами натурных исследований атмосферного воздуха и измерений физических факторов воздействия на атмосферный воздух.

7. При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения). При подтверждении расчетами на границе жилой застройки соблюдения установленных гигиенических нормативов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия на атмосферный воздух населенных мест, проект обоснования санитарно-защитной зоны не разрабатывается, натурные исследования и измерения атмосферного воздуха не проводятся.

Для действующих объектов малого бизнеса V класса опасности в качестве обоснования их размещения используются данные исследований атмосферного воздуха и измерений физических воздействий на атмосферный воздух, полученные в рамках проведения надзорных мероприятий.

Для размещения микропредприятий малого бизнеса с количеством работающих не более 15 человек необходимо уведомление от юридического лица или индивидуального предпринимателя о соблюдении действующих санитарно-гигиенических требований и нормативов на границе жилой застройки. Подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе жилой застройки являются результаты натурных исследований атмосферного воздуха и измерений уровней физических воздействий на атмосферный воздух в рамках проведения надзорных мероприятий.

8. Для промышленных объектов и производств III, IV и V классов опасности размеры санитарно-защитных зон могут быть установлены, изменены на основании решения и санитарно-эпидемиологического заключения Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации или его заместителя на основании:

- действующих санитарно-эпидемиологических правил и нормативов;
- результатов экспертизы проекта санитарно-защитной зоны с расчетами рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических воздействий на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные поля (ЭМП) и др.).

9. Размер санитарно-защитной зоны для действующих промышленных объектов и производств III, IV, V класса опасности может быть уменьшен при:

- объективном доказательстве достижения уровня химического, биологического загрязнения атмосферного воздуха и физических воздействий на атмосферный воздух до ПДК и ПДУ на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами по данным натурных исследований приоритетных показателей за состоянием загрязнения атмосферного воздуха (не менее тридцати дней исследований на каждый ингредиент в отдельной точке) и измерений;
- подтверждении измерениями уровней физического воздействия на атмосферный воздух на границе санитарно-защитной зоны до гигиенических нормативов и ниже;
- уменьшении мощности, изменении состава, перепрофилировании промышленных объектов и производств, и связанным с этим изменением класса опасности;
- внедрении передовых технологических решений, эффективных очистных сооружений, направленных на сокращение уровней воздействия на среду обитания.

10. Размер санитарно-защитной зоны для проектируемых и действующих промышленных объектов и производств III, IV, V классов опасности может быть

увеличен по сравнению с классификацией по результатам натуральных наблюдений и измерений Главным государственным санитарным врачом Республики Коми или его заместителем.

11. При изменении перечня объектов и производств, размеров СЗЗ объектов и производств, указанных в таблице 1, в настоящие Правила должны быть внесены изменения в установленном порядке.

12. Ограничения по застройке территорий санитарно-защитных зон кладбищ установлены п. 2.8 СанПиН 2.1.2882-11 Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения.

13. На территории МО СП «Вотча» расположены линейные объекты, в отношении которых устанавливаются охранные зоны (таблица 2 настоящей статьи).

Таблица 2 Охранные зоны инженерных и транспортных коммуникаций, расположенных на территории МО СП «Вотча»

Объект	Размер охранной зоны (придорожной полосы), м	Основание
ВЛ 10 кВ	10, по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при их неотклоненном положении	Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утверждены Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160)
ЛЭП 0,4 кВ	2, по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при их неотклоненном положении	
Подземные кабельные линии	1, по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей	
ЛС	2, по обе стороны от крайних проводов воздушных линий связи или от трассы подземного кабеля связи	Правила охраны линий и сооружений связи РФ (утверждены Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 № 578)
Сети водопровода и канализации	-	Устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления
Автомобильная дорога общего пользования регионального или межмуниципального значения «Куниб-Вотча-Ягдор от автомобильной дороги «Вятка»	50, территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги (придорожные полосы) – устанавливаются за границей населенных пунктов	Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации, о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями); Постановление Правительства Республики Коми от 18.11.2010 № 402

14. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах линейных объектов по отношению к предусмотренным настоящими Правилами видам разрешенного использования таких земельных участков и объектов в территориальных зонах установлены соответствующими правилами и нормативными правовыми актами, указанными в таблице 2 настоящей статьи.

### **Статья 33. Зоны с особыми условиями использования территории: зоны охраны объектов культурного наследия**

1. В целях настоящей статьи используются следующие понятия:

**Памятники** – вид объектов культурного наследия, отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения, относящиеся в соответствии с Федеральным законом от

30.11.2010 № 327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» к имуществу религиозного назначения); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека в прошлых эпохах (включая все связанные с такими следами археологические предметы и культурные слои), основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (**объекты археологического наследия**);

**Объекты культурного наследия федерального значения** – объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации, а также объекты археологического наследия;

**Объекты культурного наследия регионального значения Республики Коми** – объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры Республики Коми;

**Объекты культурного наследия местного (муниципального) значения** – объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования;

**Охранная зона** – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;

**Зона охраняемого природного ландшафта** – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

2. На карте градостроительного зонирования отображены объекты культурного наследия, сведения о которых приведены в таблице настоящей статьи.

Таблица Объекты культурного наследия, стоящие на государственной охране, расположенные на территории сельского поселения «Вотча»

Наименование ОКН	Датировка	Местоположение	Тип ОКН	Историко-культурное значение	Основание
1. Церковь Рождества Пресвятой Богородицы	1829 г	с. Вотча	Памятник архитектуры и строительства	региональное значение	Постановление Совета Министров Коми АССР № 420 от 23.10.1969 г.
2. Городище «Вотча»		с. Вотча Расположен на правом берегу р.	Памятник археологии	федеральное значение	Постановление Совета Министров

		Сысола, в центральной части села			Коми АССР № 406 от 30.11.1959 г.
3. Городище «Гуль-Чунь»		Правый берег р. Сысола (левый приток р. Вычегда), 500 км к югу от с. Вотча (дер. Ягвыв)	Выявленный ОКН		Приказ Министерства культуры Республики Коми № 370-од от 01.08.2013 г.
4. Могильник «Вотча»		Правый берег р. Сысола (левый приток р. Вычегда), в центральной части с. Вотча)	Выявленный ОКН		

Примечание: границы территорий объектов культурного наследия в установленном законодательством об объектах культурного наследия порядке не установлены.

Зоны охраны указанных в таблице настоящей статьи объектов культурного наследия, предусмотренные Федеральным законом Российской Федерации «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ (с изменениями) (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), на карте градостроительного зонирования не отображены ввиду отсутствия разработанных и утвержденных в установленном порядке проектов зон охраны таких объектов.

3. Действие градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами, не распространяется на земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, указанных в таблице части 2 настоящей статьи.

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом № 73-ФЗ.

4. На сопряженной с объектом культурного наследия территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом, указанным в части 2 настоящей статьи.

В соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утверждено Постановлением Правительства РФ от 26.04.2008 № 315) в пределах зон охраны объекта культурного наследия проектом зон охраны объекта культурного наследия устанавливается режим использования земель и градостроительный регламент с учетом требований, указанных в пунктах 10 – 12 Положения.

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон охраны объекта культурного наследия, определяется:

а) градостроительными регламентами территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, установленными настоящими Правилами, с учетом ограничений, установленных настоящей статьей – до утверждения проекта, предусмотренного в части 2 и в абзаце 2 настоящей части;

б) проектом зон охраны объекта культурного наследия – после его утверждения в порядке, определенном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

5. В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды и в целях обеспечения основных принципов законодательства о градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия до утверждения в установленном порядке проектов зон охраны объектов культурного наследия сельского поселения «Вотча» ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, не являющихся объектами культурного наследия и непосредственно связанных с территорией объекта культурного наследия, устанавливаются настоящей статьей:

1) наличие в проектной документации на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, непосредственно связанном с территорией объекта культурного наследия, разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или выявленного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

2) организация улично-дорожной сети, заключающаяся в ограничении или запрещении движения транспортных средств на территории объекта культурного наследия и в его зонах охраны в целях предотвращения угрозы нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия. Порядок ограничения движения транспортных средств на территории объекта культурного наследия и в зонах охраны объекта культурного наследия устанавливается законом Республики Коми «О некоторых вопросах в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) на территории Республики Коми» от 04.06.2004 № 30-РЗ;

3) создание инженерно-транспортных сооружений без ущерба для объектов культурного наследия; запрещение строительства промышленных и коммунально-складских объектов, крупных инженерных сооружений, сооружений внешнего транспорта в зонах охраны объекта культурного наследия; исключение строительства инженерных коммуникаций надземным способом, а также коммуникаций нарушающих подземные части памятников или гидрологический режим территории.

В условиях реконструкции указанные расстояния до инженерных сетей допускается сокращать, но принимать не менее, м: до водонесущих сетей – 5; неводонесущих – 2. При этом необходимо обеспечивать проведение специальных технических мероприятий при производстве строительных работ.

6. В случае установления, изменения границ территорий, зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории сельского поселения «Вотча», требований к градостроительным регламентам, особых режимов использования земель и объектов капитального строительства в границах данных зон, а также в случае принятия решения о включении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в перечень выявленных объектов культурного наследия в настоящие Правила вносятся изменения в порядке, предусмотренном статьёй 23 настоящих Правил. В часть II настоящих Правил вносятся изменения в части отображения границ зон охраны и границ территорий объектов культурного наследия, а в часть III настоящих Правил – в части ограничений использования таких земель и объектов капитального строительства.

7. В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического

наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трёх дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия, которым получено такое заявление, организует работу по определению историко-культурной ценности такого объекта в порядке, установленном законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, на территории которых находится обнаруженный объект культурного наследия.

#### **Статья 34. Зоны с особыми условиями использования территории: зоны затопления, подтопления**

1. Границы зон затопления, подтопления на территории муниципального образования сельского поселения «Вотча» определяются Федеральным агентством водных ресурсов на основании предложений органа исполнительной власти Республики Коми, подготовленных совместно с органами местного самоуправления муниципального района «Сысольского» и сельского поселения «Вотча», об определении границ зон затопления, подтопления и карты (плана) объекта землеустройства, составленной в соответствии с требованиями Федерального закона «О землеустройстве» (Постановление Правительства РФ «Об определении границ зон затопления, подтопления» от 18.04.2014 № 360).

Зоны затопления, подтопления считаются определенными с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об их границах.

2. Сведения о границах зон затопления, подтопления на территории муниципального образования сельского поселения «Вотча» в государственном кадастре недвижимости отсутствуют. На карте градостроительного зонирования отображена зона затопления водами весеннего половодья по данным о максимальных уровнях поднятия воды за прошедшие годы.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон затопления водами весеннего половодья по отношению к предусмотренным Правилами видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах установлены в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и сводами правил.

3. Строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещается.

4. В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

5. В случае установления, изменения зон затопления, подтопления в установленном порядке в часть II настоящих Правил вносятся изменения в части отображения границ зон затопления, подтопления.