##

## РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН

## муниципальное образование

##  «Бабаюртовский район»

## Собрание депутатов муниципального района

## с. Бабаюрт ул. Ленина №29 тел (87247) 2-13-31 факс 2-17-67

## РЕШЕНИЕ

## 22 апреля 2013 года № 240-5РС

 О принятии Положения " Правила землепользования и застройки в муниципальном районе "Бабаюртовский район""

## Руководствуясь Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 года, Законом Республики Дагестан от 29.12. 2003 года №46 "О земле" и Уставом муниципального района Бабаюртовский район", Собрание депутатов муниципального района решает:

## 1. Утвердить прилагаемый **"Правила землепользования и застройки в муниципальном районе «Бабаюртовский район»".**

## **2. Настоящее решение и "Правила землепользования и застройки в муниципальном районе «Бабаюртовский район»" опубликовать в районной газете "Бабаюртовские вести"** и разместить в сети Интернет на официальном сайте МО «Бабаюртовский район»: [www.babaurt.ru](http://www.babaurt.ru)

## **3. Правила землепользования и застройки в муниципальном районе «Бабаюртовский район»" вступает в силу со дня его обнародование.**

Глава муниципального района А.Я.Ганакаев

##  Утверждена

##  Решением Собрания депутатов

##  муниципального района

##  от 22.04.2013 года №240-5РС

##  **Правила**

## **землепользования и застройки в муниципальном районе «Бабаюртовский район»**

##  **I. Общие положения**

##  Правила землепользования и застройки в муниципальном районе "Бабаюртовский район" (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, разработанным в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом "Об общих принципах организации местного самоуправления", Законом Республики Дагестан от 29.12. 2003 года №46 "О земле", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Дагестан , а также с учетом положений нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального района " Бабаюртовский район" (далее - муниципальный район) его культурного наследия и природного расположения.

##  Настоящие Правила применяется наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

##  Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории муниципального района.

##

## II. Регулирование землепользования и застройки на основе зонирования территории муниципального района

## Статья 1. Основания введения, назначение и состав Правил

## 1. Настоящие Правила вводится в муниципальном районе для землепользования и застройки, с целью:

##  - защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

## - обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

## - подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;

## - контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

## 2. Система регулирования землепользования и застройки предназначена для:

## - реализации планов и программ развития территории, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

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

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

## - обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития района, землепользования и застройки ;

## - обеспечения контроля соблюдения прав граждан и юридических лиц.

## 3. Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц, в:

## -предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

## -подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

## -согласования проектной документации;

## -предоставления разрешений на строительство, эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

## -контроля за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством

## -обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании.

## 4. Настоящие Правила применяются наряду с:

## - нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами, в целях .течения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

## - иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки.

## 5. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории района, а также судебных органов - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

## Статья 2.Нормы предоставления земельных участков гражданам

## 1. Предельные размеры земельных участков , предоставляемых гражданам в собственность из земель находящихся в муниципальной собственности установлены Решениями Собрания депутатов муниципального района от 19.07.2010 года № 268-4РС и 0т 19.04.2012 года №169-5РС:

## - для ведения крестьянского(фермерского)хозяйства -в размере до 2,35 га .

## -для ведения животноводства до 5 га,

## -для ведения личного подсобного хозяйства — от 0,06 га до 0,25 га,

## - для строительства и обслуживания жилого дома - от 0,06 га до 0,12га,

##  (для граждан, имеющих трех и более детей- от 0,04 га до 0,10 га),

## -для садоводства- от 0,04 га до 0,10 га.

## 2. Для целей , не указанных в пункте 1,настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности.

## 3. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются в соответствии с законодательством Российской Федерации гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в сельских поселениях.

## 4.Предоставление земельных участков в собственность граждан, бесплатно из земель, находящихся в собственности республики Дагестан, в пределах норм установленных в пункте 1 настоящей статьи, осуществляется для ведения садоводства, животноводства, огородничества (по выбору гражданина) в установленном порядке следующим категориям граждан:

## -участникам Великой Отечественной войны, а также гражданам, на которых законодательством распространены социальные гарантии и льготы участников Великой Отечественной войны;

## - гражданам, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС

## 5. Для ведения личного подсобного хозяйства гражданам предоставляются в установленном порядке земельные участки в собственность бесплатно в пределах норм, установленными органами местного самоуправления.

## Граждане, указанные в пунктах 4 и 5 настоящей статьи, имеют право приобрести земельный участок, бесплатно однократно.

## Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

## 1. Решения по застройке и землепользованию принимаются в соответствии с генеральным планом развития муниципального образования, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими вилами градостроительных регламентов распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

## Исключения составляют:

## - состоящие в официальных списках недвижимые памятники истории и культуры и вновь выявленные объекты, представляющие историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы зонирования) согласно законодательству об охране и использовании памятников истории и культуры;

## - состоящие в официальных списках памятники природы и охраняемые природные территории, решения по которым принимаются в индивидуальном порядке согласно законодательству об охране природной среды.

## Исключения составляют также транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется. Использование территорий существующих и проектируемых автомобильных и дорог, а также технических зон инженерных сооружений и других линейных объектов, определяется их целевым назначением. Перечни объектов, разрешенных к размещению в границах отвода указанных территорий, определяется соответствующими нормативными правовыми актами, утверждаемыми в установленном порядке.

## 2.Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы недвижимости, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и, менять вид/виды использования недвижимости. Собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

## 3.Градостроительные регламенты по параметрам разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

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

## - минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие "пятно застройки", за пределами которого возводить строения запрещено;

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

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

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

## 4.Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, , водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, что должно подтверждаться при согласовании проектной документации.

## Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

## 1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

## Администрация муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

## - публикации Правил;

## - предоставления Правил в библиотеки района;

## - создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в отделе архитектуры, землепользования и управлению муниципальным имуществом, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в муниципальном образовании;

## предоставления физическим и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих Правил, а также по изготовлению необходимых копий.

## 2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке настоящих Правил.

## Статья 5. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

## Объекты недвижимости, ставшие несоответствующими после принятия настоящих Правил, могут существовать, и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

## Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам постановлением главы муниципального образования, принятом на основании решения комиссии по застройке и землепользованию , устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами.

## Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

## Статья 6 Лица, осуществляющие землепользование и застройку

## 1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

## - участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях нового строительства или реконструкции:

## - обращаются в администрацию муниципального образования с заявкой о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

## - владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию, и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости.

## 2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи и другие действия могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

## - возведение некапитальных строений (таких как палатки, киоски и т.д.) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности и передаваемых в краткосрочную аренду (посредством торгов - аукционов, конкурсов, или переговоров между этими лицами и администрацией муниципального района):

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

## - разделение (межевание) территории сложившейся застройки на земельные участки в целях создания кондоминиумов;

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

## 3. Лица, осуществляющие землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

## Статья 7. Глава администрации муниципального района. Органы администрации муниципального района иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

## 1. Глава администрации муниципального района для обеспечения реализации настоящих Правил:

## - организует разработку и исполнение генеральных планов, проектов планировки и застройки территории муниципального района;

## организует ведение Реестра муниципального имущества, управление и распоряжение муниципальной собственностью;

## - организует осуществление контроля за использованием земель на территории муниципального района в соответствии с действующим законодательством;

## - выступает заказчиком по строительству и ремонту объектов социальной инфраструктуры, по благоустройству территории муниципального района, по коммунальному обслуживанию населения, по производству продукции, к) оказанию услуг, необходимых для удовлетворения бытовых и социально-культурных потребностей населения, а также на выполнение других работ;

## осуществляет контроль за охраной и использованием земель на территории муниципального района, а также регулирование использования водных объектов местного значения, месторождений общераспространенных полезных ископаемых, недр для строительства подземных сооружений местного значения;

## - организует проведение работ по землеустройству, оформление прав на пользование землей собственниками,

## землепользователями и арендаторами, взимание платы за землю, участие в проведении мелиорации земель;

## - организует разработку и реализацию проектов на строительство, осуществление прав заказчика в . строительной деятельности, организация за счет собственных и средств и на долевых началах строительства и ремонта жилых домов, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения;

## - организует проведение инвентаризации земель, других объектов недвижимости ;

## - выдает в установленном порядке разрешения на строительство объектов недвижимости;

## разрешение споров в области градостроительной деятельности в пределах своей компетенции;

## - выполняет функции заказчика разработки градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий и о его застройке;

## выдает разрешения на строительство на территории муниципального района всех объектов производственного значения, участвует в решении вопросов приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов, осуществление в пределах своей компетенции контроля в сфере строительства.

## 2. Комиссия по землепользованию и застройке (далее Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе администрации муниципального района и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

## Комиссия формируется на основании постановления Главы администрации муниципального района и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми Главой администрации муниципального района.

## Комиссия по землепользованию и застройке:

## - рассматривает заявки на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласовании.

## - рассматривает заявки на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования в порядке настоящих Правил;

## - подготавливает Главе администрации муниципального района рекомендации о предоставлении специальных согласовании и разрешений на отклонения от Правил, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу постановлений Главы администрации муниципального района, касающихся вопросов землепользования и застройки;

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

## 3. Управление ЖКХ администрации муниципрального района , выполняющим функции органов местного самоуправления по вопросам регулировании градостроительной (строительной) деятельности на территории муниципального района.

## В обязанности структурного подразделения Управление ЖКХ администрации муниципрального района (далее - Управление ЖКХ) - отдел архитектуры в части реализации и применения настоящих Правил входит:

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

## - участие в согласовании градостроительной и проектной документации на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам, предоставление разрешений на строительство, участие в приемке завершенных строительством объектов;

## - предоставление по запросу Комиссии заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

## - организация и ведение градостроительного кадастра - информационной системы мониторинга процессов землепользования и застройки, состояния инженерно-технической инфраструктуры, экологической обстановки, состояния фонда застройки;

## - предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной градостроительной документации;

## - проведение проверок строящихся, реконструируемых объектов независимо от форм собственности и источников финансирования на соблюдение технологии выполнения строительно-монтажных работ, соответствие строительства утвержденной проектной документации и на соблюдение организационно-правового порядка строительства, реконструкции;

## - другие обязанности.

## 4. Отдел землепользования и управлению муниципальным имуществом по вопросам реализации и применения настоящих Правил:

## - участвует в разработке и осуществлении муниципальной земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений о дополнении и изменении Правил;

## - участвует в организации торгов - аукционов, конкурсов по продаже земельных участков, а также права аренды земельных участков, участвует в проведении переговоров с заявителями о предоставлении земельных участков на правах собственности, аренды;

## - согласовывает решения о предоставлении и изъятии земельных участков:

## - осуществляет контроль использования и охраной земель;

## - осуществляет иные функции в соответствии с законодательством и Положением об отделе.

## 5. По вопросам реализации и применения настоящих Правил иные органы:

## - по запросу Комиссии по застройке и землепользованию предоставляют ей заключения по вопросам, связанным с проведением общественных слушаний;

## - участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

## Статья 8. Основные нормы (порядок), регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства.

##  Основные нормы (порядок) по предоставлению земельных участков для строительства осуществляется на основании глав № III-YI Положения "О порядке предоставления земельных участков на территории муниципального района "Бабаюртовский район"", утвержденным Решением Собрания депутатов муниципального района от 04.06.2008 года № 92-4РС.

##  Постановление Главы администрации муниципального района о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

## 1) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

## 2) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

## Решение (либо выписка из него) о предоставлении либо об отказе в предоставлении земельного участка выдается заявителям в семидневный срок со дня его принятия.

## Решение об отказе в предоставлении земельного участка может быть обжаловано заявителем в суд, арбитражный суд.

## В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка суд, арбитражный суд в своем решении обязывает орган местного самоуправления предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

## Статья 9. Принципы организации подготовительных работ по формированию земельных участков для их последующего предоставления физическим и юридическим лицам для строительства

## 1. Земельные участки являются сформированными и подготовленными для передачи физическим и юридическим лицам для строительства, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов), и для них установлены:

## - необходимые ограничения на использование и застройку (градостроительные регламенты);

## - границы;

## - технические условия подключения объектов предстоящего строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

## 2. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости могут проводиться по инициативе и за счет средств:

## - органов местного самоуправления, государственных органов;

## - физических и юридических лиц.

## 3. В зависимости от конкретных условий используются два способа организации подготовительных работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости:

## 1) в случаях застроенных и незастроенных территорий, когда имеются свободные от прав третьих лиц земельные участки, - подготовка проектов планировки-межевания с планами сформированных земельных участков, выставляемых на торги;

## 2) в случаях застроенных территорий, когда отсутствуют свободные от прав третьих лиц земельные участки, -проведение конкурсов среди инвесторов, застройщиков на приобретение ими права реконструкции застроенных территорий с последующим предоставлением прав аренды или собственности на сформированные земельные участки, освобожденные от прав третьих лиц.

## 4. Подготовительные работы по формированию земельных участков в случаях застроенных и незастроенных территорий, когда имеются свободные от прав третьих лиц земельные участки, проводятся в следующей последовательности.

## В случаях, когда инициатором формирования и предоставления земельных участков является администрация , подготовительные работы проводятся структурным подразделением управления ЖКХ администрации муниципального района или по его заданию иными организациями, имеющими лицензии на разработку градостроительной документации (проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки).

## В случаях, когда инициатором формирования и предоставления земельных участков являются физические, юридические лица, подготовительные работы проводятся по заданию отделом землепользования и управлению муниципальным имуществом организациями, имеющими лицензии на разработку градостроительной документации 1 проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки) и действующими на основании договоров подряда с казанными физическими, юридическими лицами.

## Результатом подготовительных работ являются:

## 1) градостроительная документация - проект планировки-межевания.

## 2) проекты планов земельных участков (в составе градостроительной документации),

## 3) технические условия на подключение сформированных участков к сетям инженерно технического обеспечения.

## Градостроительная документация в установленном порядке предоставляется на согласования, государственную экспертизу и утверждается органами местного самоуправления .

## Планы земельных участков в установленном порядке удостоверяются и, учитываются в системе государственного кадастрового учета земельных участков.

## Планы земельных участков прилагаются к проектам договоров купли-продажи или договоров аренды земельных участков. Указанные договоры включаются в состав документации, предоставляемой участникам торгов.

## Физическим, юридическим лицам, на средства которых были проведены подготовительные работы (в части градостроительной документации), но которые не участвовали в торгах или не стали победителями, возмещаются затраты из средств, поступивших от победителей торгов, которые купили земельные участки, или право их аренды. Физические, юридические лица, на средства которых были проведены подготовительные работы и которые стали победителями торгов, выплачивают на счет организатора торгов стоимость земельного участка или права его аренды, уменьшенную на величину затрат на подготовительные работы по формированию земельного участка (в части градостроительной документации).

## План земельного участка включает две неотъемлемые части:

## а) чертеж границ земельного участка,

## б) описание градостроительных регламентов разрешенного использования земельного участка. Чертеж границ земельного участка выполняется на топографической съемке и, включает:

## - адрес расположения земельного участка,

## - кадастровый номер земельного участка,

## - обозначение масштаба,

## - площадь земельного участка,

## - границы земельного участка с указанием координат поворотных точек,

## -минимальные отступы допускаемых строений от границ земельного участка - «пятно застройки", за пределами которого возводить строения запрещено,

## - обозначение трасс проходящих по земельному участку инженерно-технических коммуникаций;

## - существующие строения, включая строения, несоответствующие Правилам,

## - иные обозначения.

## Описание градостроительных регламентов разрешенного использования земельного участка включает:

## - указание расположения земельного участка, согласно картам;

## - список видов разрешенного использования земельного участка;

## *-* предельные значения параметров разрешенного строительства на земельном участке (показатели минимальных отступов от границ участка для обозначения места разрешенного возведения построек; предельная высота или этажность (максимальная или минимальная) разрешенных построек, максимальный процент застройки участка, другие параметры);

## *-* при необходимости (в случае расположения участка в зонах соответствующих ограничений), дополнительные градостроительные регламенты - требования к застройке, по условиям охраны памятников истории и культуры, археологического слоя, санитарным, водоохранным и иным экологическим условиям землепользования и застройки.

## План земельного участка является обязательным основанием для разработки, согласования и утверждения проектной документации на строительство объектов, а также для последующего предоставления разрешения на » строительство.

## Собственники или арендаторы земельных участков (а также их доверенные лица - подрядчики, разработчики проектной документации) вправе принимать приемлемые для них планировочные, архитектурные, конструктивные и иные решения в отношении проектируемых объектов при условии, что эти решения не выходят за пределы остановленных градостроительных регламентов, ограничений, налагаемых сервитутами, и соответствуют градостроительным нормам и правилам.

## Победитель торгов вступает в права собственника или арендатора земельного участка с момента государственной регистрации договора купли-продажи или аренды земельного участка в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 5. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости, а также последующие работы на застроенных территориях, в случаях, когда отсутствуют свободные от прав третьих лиц земельные участки, проводятся в следующей последовательности:

## 1) подготовка и проведение администрацией конкурса среди инвесторов, застройщиков с целью выбора наилучшего предложения (градостроительной концепции и бизнес-плана) по реконструкции застроенной территории и заключение с победителем инвестиционного соглашения на осуществление реконструкции;

## 2) выполнение условий и обязательств инвестиционного соглашения в части освобождения территории от прав третьих лиц, (формирования земельных участков как объектов недвижимости и передача нрав на них инвестору (инвесторам):

## подготовка, согласование, проведение экспертизы, общественных слушаний по обсуждению градостроительной документации (проекта планировки, или проекта межевания, или проекта застройки) и ее утверждение;

## - освобождение реконструируемой территории от прав третьих лиц путем заключения индивидуальных соглашений и переселения жильцов из аварийного и ветхого жилищного фонда, перебазирования юридических лиц (при необходимости и их согласии) с предоставлением адекватных и взаимосогласованных компенсаций;

## - проведение работ по межеванию (перемежеваиию) освобожденной от прав третьих лиц территории (в соответствии с утвержденной градостроительной документацией), подготовка планов земельных участков и проведение государственного кадастрового учета вновь сформированных земельных участков, освобожденных от прав третьих лиц;

## - продажа инвестору (инвесторам) прав собственности или аренды на вновь сформированные земельные участки, освобожденные от прав третьих лиц, регистрация указанных прав;

## 3) выполнение инвестором и администрацией условий и обязательств инвестиционного соглашения в части реконструкции территории, освобожденной от прав третьих лиц, и реализации построенных (реконструированных) объектов:

## - подготовка проектной документации на строительство объектов на вновь сформированных земельных участках; подготовка технических условий на подключение проектируемых объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

## согласование, проведение экспертизы проектной документации, получение разрешений на строительство;

## - осуществление строительства (включая строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), приемка построенных объектов в эксплуатацию, учет и регистрация прав собственности инвесторов на построенные объекты:

## - реализация построенных объектов путем их продажи, сдачи в аренду;

## -распределение средств от реализации инвестиционного проекта между инвестором и администрацией , подписание документов о взаимном выполнении условий и обязательств по инвестиционному соглашению.

## Представляемый на конкурс бизнес-план по реконструкции застроенной территории должен включать следующие позиции:

## - порядок согласования градостроительной документации с правообладателями недвижимости, права которых будут затронуты реализацией проекта (например, с лицами, которым будет предложено переселиться в другие места);

## - расчет затрат на переселение;

## -доказательство наличия финансовых возможностей у конкурсанта осуществить затраты на переселение, т.е. на освобождение недвижимости от прав третьих лиц;

## - расчет затрат на развитие инженерно-технической инфраструктуры;

## - предложение цены, которую конкурсант готов заплатить за предоставление прав собственности (иных нрав) на освобожденные земельные участки, иные объекты недвижимости;

## - расчет прибыльности проекта (баланс показателей прироста площадей, стоимости сноса, ожидаемых продажных цен вновь построенных площадей и т.д.);

## - поэтапный график реализации проекта, включая планируемые даты приобретения прав на земельные участки;

## - возможности получения ипотечных кредитов под залог недвижимости, страхование рисков и т.д.

## Инвестиционное соглашение, заключаемое администрацией с победителем конкурса, должно содержать совместные обязательства о:

## - порядке и сроках проведения согласования, экспертизы, общественного обсуждения и утверждения градостроительной документации;

## - заключении индивидуальных договоров со всеми правообладателями недвижимости (потенциальными переселенцами);

## - строительстве объектов инженерно-технической инфраструктуры;

## - прочие совместные обязательства.

## Статья 10. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд

## 1. Порядок изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд определяется федеральным законодательством, законодательством Республики Дагестан, настоящими Правилами иными местными нормативными правовыми актами конкретизируются основания и условия изъятия (выкупа) земельных участков.

## 2. Основаниями для принятия органами местного самоуправления решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения общественных слушаний) градостроительная документация - проекты планировки, проекты межевания.

## Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

## -наличии соответствующих муниципальных нужд,

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

## 3. Муниципальными нуждами , которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

## -необходимость строительства объектов общего пользования, инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры в соответствии с утвержденным проектом планировки, проектом межевания, а именно: парков, скверов, улиц, дорог, мостов, эстакад и других транспортных сооружений, магистральных и распределительных инженерных сетей и сооружений, объектов здравоохранения, ветеринарии, учреждений охраны правопорядка, пожарных частей и депо, общеобразовательных школ и дошкольных учреждений;

## - подтвержденная решением районного собрания необходимость реконструкции территорий, застроенных аварийным и ветхим фондом, при условии уплаты выкупной цены владельцам недвижимости, либо на основе соглашений между администрацией (либо застройщиками - доверенными лицами администрации) и владельцами, квартиросъемщиками, предусматривающих предоставление адекватного жилья, либо предоставления другого земельного участка с зачетом его стоимости в выкупную цену.

## 4. Решение об изъятии недвижимости может быть принято только после утверждения после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных. Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

## Статья 11. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации

## Правом производить строительные изменения недвижимости осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения).

## 1. Проектная документация разрабатывается по договорам подряда между лицами, владеющими земельными участками, иными объектами недвижимости - заказчиками, и лицами (физическими или' юридическими), обладающими соответствующими лицензиями на проектирование, - подрядчиками.,

## 2. К договору подряда прилагается задание на разработку проектной документации, которое подготавливается заказчиком с участием подрядчика и которое содержит описание (и/или графические отображения) инвестиционно - строительных намерений заказчика с соблюдением характеристик, параметров и условий, выработанных на стадии формирования земельного участка как объекта недвижимости:

## - назначения и параметров проектируемого объекта (которые не могут противоречить градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах применительно к соответствующей зоне, утвержденном и удостоверенном плане земельного участка);

## - условий на подключение проектируемого объекта к коммуникациям инженерно-технического обеспечения.

## 3. На стадии подготовки задания к договору подряда на разработку проектной документации заказчик или его представитель - подрядчик, могут обратиться в отдел архитектуры и градостроительства, который в течение семи дней должен направить запросы в соответствующие организации о предоставлении заказчику условий на подключение проектируемого объекта к инженерно-техническим коммуникациям.

## Указанные организации в срок не позднее 21 дня со дня поступления запроса подготавливают и, предоставляют в подразделение архитектуры свои условия, которые рассматриваются и согласовываются постоянно действующей комиссией, созданной распоряжением главы муниципального образования.

## 4. Для получения разрешения на строительство заказчик-застройщик предоставляет следующие материалы:

## - заявление заказчика - застройщика;

## - постановление главы муниципального образования о выделении земельного участка под застройку;

## - документ о праве пользования земельным участком;

## - проект на строительство здания, сооружения согласованный с коммунальными службами.

## 5. Подготовленная проектная документация передается в Управление ЖКХ как приложение к заявке на предоставление разрешения на строительство. Подразделение архитектуры регистрирует заявку и направляет запросы в соответствующие органы на согласование проектной документации.

## Согласующие органы предоставляют в отдел архитектуры и градостроительства письменные заключения о согласовании, или об отказе в согласовании (с указанием причин отказа) в срок до 21 дня со дня получения запроса на согласование. Не поступление письменных заключений в указанный срок рассматривается как факт состоявшегося согласования.

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

## 6. Согласованная проектная документация подлежит экспертизе в порядке, определенном нормативными правовыми актами и техническими нормативными документами.

## 7. Согласованная и прошедшая экспертизу проектная документация (в ее рабочей части) передается в Управление ЖКХ для регистрации и получения разрешения на строительство.

## Разрешение на строительство (или письменный отказ в предоставлении такового) передается заявителю не позднее 15 дней со дня представления вУправление ЖКХ проектной документации или в иной срок, согласованный с заявителем.

## Отказ в предоставлении разрешения на строительство может быть обжалован в суде.

## Разрешение на строительство выдается на срок не более чем три года и, может быть продлено на основании соответствующего заявления в порядке, установленном для предоставления разрешений на строительство.

## При переходе прав собственности на объекты недвижимости действие разрешения на их строительство сохраняется.

## 8. Владелец земельного участка, иного объекта недвижимости (или его доверенное лицо - подрядчик), получивший разрешение на строительство, обязан за 7 дней до начала строительных работ письменно уведомить об этом Управление ЖКХ.

## Статья 12. Генеральный план. Разработка и согласование проектов

## 1. Планировка застройки основывается на реализации генерального плана села. Генеральный план разрабатывается в соответствии с утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией федерального уровня и уровня субъекта Российской Федерации.

## 2. В генеральном плане села определяются:

## - основные направления развития территории села с учетом особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий, численности городского населения;

## - зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий указанных зон;

## - меры по защите территории села от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

## - соотношение застроенной и незастроенной территории села;

## - территории резерва для развития сельского поселения;

## - иные меры по развитию территории поселения.

## В генеральном плане села содержатся предложения об установлении границ села, а также об обеспечении ресурсами в целях комплексного развития территории села

## 3. Генеральный план села разрабатывается в порядке, установленном действующим законодательством и утверждается Сельским собранием.

## 4. Генеральный план села до его утверждения подлежит опубликованию и согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти , специально уполномоченными государственными органами в области экологической экспертизы, а также с интересованными организациями и населением.

## Статья 13 Строительные изменения недвижимости и контроль за их производством. Приемка в эксплуатацию завершенных строительством объектов. Контроль за использованием существующих объектов недвижимости

## 1. Строительные изменения недвижимости производят физические, юридические лица, являющиеся:

## - владельцами объектов недвижимости, по отношению к которым производятся изменения;

## - подрядчиками - доверенными лицами владельцев недвижимости, действующими на основании договоров подряда на строительные работы.

## В случаях и порядке, определенном законами, иными нормативными правовыми актами, строительные изменения недвижимости могут производиться только при наличии лицензий на соответствующие виды работ.

## 2. Надзор за строительством и реконструкцией объектов осуществляют органы архитектурно-строительного надзора, другие органы контроля и надзора, которые руководствуются законодательством, нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами, регламентирующими порядок осуществления контроля и надзора в сфере строительства.

## Владельцы недвижимости, их доверенные лица (подрядчики) обязаны обеспечивать беспрепятственный доступ представителям органов контроля и надзора на места производства работ, возможность ознакомления с соответствующей документацией и осмотра произведенных работ.

## 3. Право на эксплуатацию вновь построенного, реконструированного объекта возникает при условии соответствия этого объекта согласованной проектной документации, строительным нормам и правилам конструктивно-технологической надежности и безопасности сооружений, нормам и правилам пожарной безопасности, иным обязательным требованиям, что подтверждается актом приемки законченного строительством объекта.

## 4. Порядок действий по приемке завершенных строительством объектов в эксплуатацию определяется нормативными правовыми актами и техническими нормативными документами.

## 5. Комиссия, осуществляющая приемку вновь построенных, реконструированных объектов, должна:

## - в случаях расхождения параметров построенного объекта с проектной документацией (притом, что градостроительные регламенты были соблюдены) дать предписание о приведении проектной документации в соответствие с параметрами построенного объекта;

## - в случаях выявления фактов нарушения проектной документации в пределах, превышающих параметры разрешенного строительства, дать предписание о приведении построенного объекта в соответствие с проектной документацией.

## До выполнения указанных предписаний Комиссии акт приемки объекта не выдается.

## До получения акта приемки использование вновь построенного, реконструированного объекта запрошено.

## Отказ в выдаче акта приемки объекта может быть обжалован в суде.

## 6. Акт приемки законченного строительством объекта, зарегистрированный в Управлении ЖКХ, является основанием для:

## - государственного технического учета вновь созданного объекта недвижимости,

## - государственной регистрации прав на указанный объект недвижимости в учреждении" юстиции по

## - государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

## - начала эксплуатации объекта в соответствии с установленными настоящими Правилами видами разрешенного использования недвижимости.

## 7. Контроль за использованием существующих объектов недвижимости осуществляют представители надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

## Представители надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законом, вправе

## беспрепятственно производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от владельцев недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению недвижимости.

## Владельцы недвижимости обязаны оказывать представителям надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законом, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

## Статья 14. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

## 1. Органы местного самоуправления после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

## - разработке нового или корректировке ранее утвержденного генерального плана с учетом и в развитие настоящих Правил

## - разработке новой градостроительной документации о застройке (проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим зонам).

## Статья 15. Основание и право инициативы внесения дополнений и изменений в Правила

## 1. Основанием для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Собрания депутатов, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, субъекта Российской Федерации , а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных положений (параметров разрешенного строительства, дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим условиям и т.д.).

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

## -не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,

## -приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,

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

## Настоящие Правила могут быть дополнены и, изменены по иным законным основаниям решениями районного собрания

## 3. Правом инициативы внесения дополнений и изменений в настоящие Правила обладают государственные органы власти и управления, органы местного самоуправления в лице должностных лиц, возглавляющих подразделения администрации, депутаты; общественные организации, физические и юридические лица.

## Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых на имя главы муниципального образования. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьями 8 и 21 настоящих Правил.

## 4. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется на имя главы муниципального образования. Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

## Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии по застройке и землепользованию. Последний обязан организовать рассмотрение заявки посредством общественных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 9 настоящих Правил.

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

## Подготовленные по итогам общественных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе муниципального образования, который, не позднее 7 дней принимает решение. В случае принятия положительного решения о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила, глава муниципального образования направляет проект соответствующих предложений на собрание депутатов.

## 5. Дополнения и, изменения части II Правил, касающиеся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон, могут быть приняты только при наличии положительного заключения управления ЖКХ.

## Статья 16. Отклонения от Правил

## 1. Владельцы земельных участков, существовавших до вступления в силу настоящих Правил, имеющих размеры меньше минимальных, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил

## 2. Соответствующая заявка направляется в Комиссию по застройке и землепользованию, и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

## - необходимы для эффективного использования земельного участка;

## - не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами села;

## - допустимы по архитектурным требованиям, строительным нормам и правилам, требованиям эстетики, экологии, пожарной безопасности.

## 3. Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на общественных слушаниях, куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с объектом, относительно которого запрашиваются отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и, контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения общественных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

## Разрешение на отклонение от Правил принимает Комиссия по застройке и землепользованию

## Статья 17. Ответственность за нарушения Правил

## За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, и иными нормативными правовыми актами.