

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 3 апреля 2008 года № 56

О Положении
«О градостроительной деятельности»

В целях реализации положений Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.03г. № 131-ФЗ, в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Уставом сельского поселения, сельский Совет народных депутатов

ПОСТАНОВИЛ:

1. Утвердить прилагаемое Положение «О градостроительной деятельности».
2. Обнародовать настоящее постановление в установленном порядке.

Глава Кудиновского
сельского поселения

В.А.Дорофеев

ПОЛОЖЕНИЕ «О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение является муниципальным правовым актом, регулирующим отношения между органами государственной власти области, органами местного самоуправления, а также физическими и юридическими лицами, возникающими при территориальном планировании и осуществлении градостроительной деятельности на территории сельского поселения (далее - градостроительные отношения).

1.2. Основой для разработки данного положения являются: Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительный кодекс Орловской области и иные нормативные правовые акты, принятые в развитие этих документов.

1.3. Настоящее положение определяет:

- полномочия представительного и исполнительно-распорядительного органов местного самоуправления в сфере градостроительной деятельности;
- принципы регулирования градостроительной деятельности на территории сельского поселения (далее – сельское поселение) органами местного самоуправления;
- документы территориального планирования сельского поселения, основные положения об их составе, порядке подготовки и утверждения;
- виды местных правовых и нормативных актов, устанавливающих требования и ограничения к использованию и застройке территорий, основные положения об их содержании, порядке подготовки и утверждения;
- положения об участии граждан, общественных объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности.

1.4. Градостроительная деятельность на территории сельского поселения осуществляется на основе следующих принципов:

- правовое закрепление основ государственной градостроительной политики на территории сельского поселения;
- правовой характер регулирования градостроительной деятельности на основе законодательства Российской Федерации, законов Орловской области и муниципальных правовых актов;
- обеспечение учета и сбалансированности государственных, общественных и частных интересов;
- сохранение единства функционирования, планирования и развития инженерной, транспортной, социальной и прочих инфраструктур муниципального образования;
- регулирование градостроительной деятельности с учетом положений социальных, экономических, экологических, культурных и иных программ развития, принятых в установленном порядке органами государственной власти Российской Федерации, Орловской области и местного самоуправления;
- обеспечение формирования на территории сельского поселения благоприятного инвестиционного климата посредством максимального упрощения процедур согласования разрешительной документации на строительства при безусловном соблюдении требований федерального и областного законодательства, обеспечения предсказуемости и

стабильности градостроительных требований при возможности выбора видов использования земельных участков;

- обеспечение открытости процедур принятия градостроительных решений;
- обеспечение доступности информационного обеспечения градостроительной деятельности на территории сельского поселения;
- тесное взаимодействие органов местного самоуправления с органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти Орловской области, органами местного самоуправления муниципального района и иных заинтересованных субъектов Российской Федерации при территориальном планировании развития и градостроительном регулировании использования территорий муниципального образования и других принципах, определенных в статье 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.5. Понятия и термины, применяемые в настоящем правовом акте, если не оговорено иное, полностью соответствуют понятиям и терминам, применяемым в Градостроительном кодексе Российской Федерации.

2. Вопросы местного значения в сфере регулирования градостроительной деятельности

2.1. Полномочия сельского Совета народных депутатов:

- утверждение генерального плана сельского поселения;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения;
- утверждение правил землепользования и застройки территории сельского поселения;
- утверждение подготовленной на основе генерального плана сельского поселения документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.2. Полномочия администрации сельского поселения:

- ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории сельского поселения;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения;
- резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах сельского поселения для муниципальных нужд;
- осуществление земельного контроля за использованием земель сельского поселения;
- рассмотрение и согласование проектов схем территориального планирования Российской Федерации, Орловской области, Должанского района, подготовленных применительно к территории сельского поселения, в части учета в предложениях, содержащихся в указанном проекте:
 - положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования сельского поселения;
 - правил землепользования и застройки территории сельского поселения;
 - предложений об изменении границ земельных участков, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения;
 - вопросов размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и районного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории муниципального образования;
- подготовка к утверждению генерального плана сельского поселения, а также плана реализации генерального плана;

- принятие в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации положения о составе, порядке подготовки и утверждения генерального плана сельского поселения, внесения изменений в генеральный план, подготовки плана его реализации;
- принятие положения о составе, порядка подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования;
- принятие в соответствии с Градостроительным кодексом положения о составе и содержания проектов документации по планировке территории, подготавливаемых на основании решений органа местного самоуправления;
- принятие в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации порядка формирования и деятельности комиссии по подготовке правил землепользования и застройки;
- определение порядка установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности в отношении объектов индивидуального жилищного строительства;
- выступать инициатором передачи полномочий и передавать полномочия в сфере градостроительной деятельности от администрации сельского поселения к администрации Должанского района.

2.3. Компетенция функционального органа (должностного лица) администрации в сфере архитектуры и градостроительства.

Орган (должностное лицо) администрации в сфере архитектуры и градостроительства:

- участвует в подготовке проектов местных нормативных правовых актов в сфере архитектуры и градостроительства;
- участвует в разработке и реализации градостроительных программ, градостроительных разделов местных целевых программ и программ социально-экономического развития территории сельского поселения;
- организует подготовку и утверждение генерального плана сельского поселения и плана его реализации;
- организует подготовку и утверждение документов по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения;
- обеспечивает взаимодействие участников правоотношений в сфере градостроительной деятельности на территории сельского поселения;
- организует разработку и издание местных нормативов градостроительного проектирования;
- выдает разрешения на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию объектов капитального строительства;
- оформляет и выдает градостроительные планы земельных участков;
- участвует в проведении мероприятий по созданию и ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории сельского поселения;
- обеспечивает контроль за осуществлением работ по строительству и реконструкции объектов недвижимости в соответствии с разрешением на строительство, а также градостроительными регламентами, строительными нормами и правилами.

3. Документы территориального планирования

3.1 Назначение и виды документов.

3.1.1. Территориальное планирование развития территории сельского поселения осуществляется посредством разработки документов территориального планирования.

Основным документом территориального планирования сельского поселения является генеральный план сельского поселения.

3.1.2. Документы территориального планирования муниципального образования являются обязательными для органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

3.1.3. Порядок подготовки генерального плана сельского поселения, внесение изменений в генеральный план, подготовки и утверждения планов его реализации устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Орловской области, и приведен в Приложении №1 настоящего Положения.

3.2. Подготовка и утверждение генерального плана сельского поселения.

3.2.1. Подготовка генерального плана сельского поселения осуществляется в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2.2. Согласование проекта генерального плана сельского поселения осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.2.3. Генеральный план сельского поселения, в том числе внесение изменений в такой план, утверждается представительным органом местного самоуправления.

3.2.4. Для реализации генерального плана главой администрации сельского поселения в течение трех месяцев со дня утверждения плана утверждается план реализации генерального плана.

Содержание плана реализации должно отражать требования статьи 22 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.3. Публичные слушания по вопросам в сфере градостроительной деятельности

3.3.1. В соответствии с существующим законодательством на публичные слушания выносятся следующие вопросы в сфере градостроительной деятельности:

- рассмотрение проектов генеральных планов населенных пунктов;
- рассмотрение проектов правил землепользования и застройки;
- рассмотрение проектов планировки территорий и проекты межевания территорий;
- предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.3.2. Порядок проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом статьи 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 4. Регулирование использования и застройки территории сельского поселения при осуществлении градостроительной деятельности.

4.1. Общие требования

4.1.1. Регулирование использования и застройки территории сельского поселения осуществляется органами местного самоуправления сельского поселения в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Орловской области и включает:

- введение в действие муниципальных правовых и нормативных актов, которыми устанавливаются требования и ограничения к использованию и застройке территорий сельского поселения;
- подготовку, согласование и утверждение документов территориального планирования;
- подготовку, согласование и утверждение документации по планировке территории;

- согласование проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений и их частей, а также благоустройство земельных участков;
- выдачу разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- осуществление земельного контроля за использованием земель.

4.1.2. Требования и ограничения к использованию и застройке территории сельского поселения устанавливаются следующими муниципальными нормативными правовыми актами:

- правилами землепользования и застройки, а также изменениями и дополнениями, вносимыми в них в установленном порядке;
- утвержденной документацией территориального планирования и документами по планировке территорий, а также изменениями и дополнениями, вносимыми в них в установленном порядке;
- местными нормативами градостроительного проектирования;
- местными целевыми программами и программами социально-экономического развития территории сельского поселения;
- решениями органа местного самоуправления о резервировании территорий для государственных и общественных нужд;
- проектами границ земельных участков;
- правовыми актами об установлении публичных сервитутов;
- градостроительными регламентами;
- иными актами в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Орловской области.

4.2. Правила землепользования и застройки.

Порядок их подготовки, согласования, утверждения и изменения.

4.2.1. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимает глава администрации сельского поселения. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки. Сообщение о принятии такого решения подлежит обнародованию в порядке, установленном для официального обнародования муниципальных правовых актов, иной официальной информации в соответствии с требованиями статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.2.2. Порядок подготовки, рассмотрения и утверждения проекта правил землепользования и застройки, а также порядок внесения в них изменений установлен статьями 31 и 32 Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4.2.3. Правила землепользования и застройки должны соответствовать требованиям технических регламентов и отражать положения о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования муниципального образования, схемах территориального планирования области, схемах территориального планирования Российской Федерации.

4.3. Градостроительные регламенты.

4.3.1. Градостроительные регламенты устанавливают правовой режим земельных участков расположенных в границах территориальных зон, установленных в проекте правил землепользования и застройки.

Градостроительные регламенты могут устанавливаться только правилами землепользования и застройки.

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

4.3.3. Органы местного самоуправления вправе установить запрет на использование земельных участков и прочно связанных с ним объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительными регламентами, если использование таких объектов недвижимости опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

4.3.4. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе уполномоченными органами местного самоуправления.

4.4. Подготовка и утверждение местных нормативов градостроительного проектирования.

4.4.1. Органы местного самоуправления могут принимать местные нормативы градостроительного проектирования.

4.4.2. Утверждение местных нормативов градостроительного проектирования осуществляется с учетом особенностей населенных пунктов в границах муниципального образования.

4.4.3. Состав, порядок подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования приведены в Приложении 2 к настоящему Положению.

4.5. Планировка территории.

4.5.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с утвержденными генеральным планом сельского поселения, правилами застройки, а также иными требованиями и ограничениями, определенными главой 5 статьями 41-46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.5.2. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

- проектов планировки территории;
- проектов межевания территории;
- градостроительных планов земельных участков.

4.5.3. Решения о подготовке документации по планировке территории сельских поселений принимает глава администрации сельского поселения.

4.5.4. Администрация сельского поселения обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана сельского поселения и местных правил землепользования и застройки.

4.5.5. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления, приведен в Приложении №3 к настоящему Положению.

4.6. Подготовка проектов планировки территории.

4.6.1. Проект планировки территории разрабатывается для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры. Проект планировки является основным видом документации по планировке территории и основой для разработки проектов межевания территорий.

4.6.2. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании схемы территориального планирования области, документов территориального планирования муниципальных образований, устанавливаются областным законодательством в соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.7. Проекты межевания территорий.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территории или в виде отдельного документа. Порядок подготовки проектов межевания, а также состав проекта определен в статье 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.8. Подготовка градостроительных планов земельных участков.

4.8.1. В соответствии со статьей 44 Градостроительного кодекса РФ подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для застройки, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

4.8.2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

4.8.3. Оформление градостроительного плана осуществляется по форме, установленной постановлением Правительства Российской Федерации.

4.8.4. Изготовление и выдачу градостроительного плана земельного участка по заявке физического или юридического лица осуществляет уполномоченный на то орган (должностное лицо) администрации сельского поселения.

4.8.5. Сведения градостроительного плана учитываются в соответствующей информационной системе градостроительной деятельности с указанием количества изготовленных экземпляров.

4.8.6. Изменения в градостроительный план вносятся в соответствии с принимаемыми, на основании документов территориального планирования, правилами землепользования и застройки решениями органа (должностного лица) администрации сельского поселения, утвердившего градостроительный план земельного участка.

4.9. Проектная документация, строительство и реконструкция объектов капитального строительства.

4.9.1. Проектная документация на строительство (реконструкцию) объектов на территории сельского поселения должна соответствовать требованиям по использованию и застройке территории участка:

- утвержденным документам территориального планирования;
- установленным техническим регламентам;
- выданному градостроительному плану земельного участка;
- техническим условиям на присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения;
- иным требованиям, установленным в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Орловской области.

4.9.2. Состав, содержание, порядок согласования, экспертизы, утверждения, внесения изменений, хранения и применения проектной документации определяются федеральным законодательством, законодательством Орловской области и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Орловской области.

4.9.3. Утвержденная в установленном порядке проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

4.10. Выдача разрешений на строительство (Приложение №5).

4.10.1. Орган (должностное лицо) администрации сельского поселения выдает разрешение на строительство:

- на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент в соответствии с компетенцией органа;
- объектов местного значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков;

- в других случаях по месту нахождения земельного участка.

4.10.2. В целях получения разрешения на строительство застройщик направляет в администрацию сельского поселения заявление о выдаче разрешения на строительство. К заявлению прилагаются документы, определенные статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.10.3. Выдача разрешение на строительство осуществляется в порядке установленном Градостроительным кодексом РФ, федеральными и областными нормативными правовыми актами.

4.10.4. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

4.11. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (Приложение №6).

4.11.1. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в администрацию сельского поселения, выдавшей разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.11.2. Перечень документов, прилагающихся к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию должен соответствовать требованиям части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

4.11.3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в порядке и по форме установленном Правительством Российской Федерации.

4.11.4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию подписывается должностным лицом администрации сельского поселения, которое в установленном порядке наделено данными полномочиями.

4.11.5. Номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию должен содержать информацию о порядковом номере разрешения на строительство, выданном на данный объект.

4.11.6. Копия разрешения вместе с заявлением на получение разрешения и прилагаемые к заявлению документами хранятся в соответствующем органе (у должностного лица), его выдавшем.

5. Информационное обеспечение градостроительной деятельности.

Ведение информационной системы обеспечение градостроительной деятельности на территории сельского поселения осуществляется путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности в порядке установленном статьями 56 и 57 Градостроительного кодекса РФ, также постановления Правительства Российской Федерации по данному вопросу.

6. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности.

6.1. Нарушения градостроительного законодательства влекут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и Орловской области.

6.2. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности, определяется статьями 59 и 60 Градостроительного кодекса РФ.

6.3. Орган местного самоуправления для установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности формирует техническую комиссию.

Порядок формирования технической комиссии и порядок установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности в отношении объектов индивидуального жилищного строительства представлен в Приложении № 4 к настоящему Положению.

Приложение №1
к Положению «О градостроительной деятельности»

ПОРЯДОК
подготовки генерального плана сельского поселения,
внесения изменений в план, подготовки и утверждения планов его реализации.

1. Общие положения.

1.1 Настоящий Порядок подготовки генерального плана, внесения изменений в план, подготовки и утверждения планов его реализации (далее порядок) разработан в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.04г. №190-ФЗ, федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 6.10.03г. №131-ФЗ и законодательством Орловской области.

1.2 Данный порядок устанавливает требования по подготовке генерального плана сельского поселения (далее – сельское поселение), внесению изменений в план, по подготовке и утверждению планов его реализации.

1.3 Целью разработки генерального плана сельского поселения является обеспечение:

- устойчивого развития территории и создание благоприятной среды жизнедеятельности на основе сбалансированного учета природных, экологических, экономических, социальных и иных факторов, регулирования и стимулирования инвестиционной деятельности;
- согласования взаимных интересов органов местного самоуправления в сфере осуществления градостроительной деятельности в пределах подведомственных территорий, а также интересов Российской Федерации и Орловской области;
- установления требований и ограничений по использованию подведомственных территорий для осуществления градостроительной деятельности.

1.4. При подготовке генерального плана сельского поселения учитываются положения схемы территориального планирования РФ, схемы территориального планирования Орловской области, муниципального района, технические регламенты, положения комплексной программы развития муниципального района, региональные и местные нормативы градостроительного проектирования, предложения заинтересованных лиц.

2. Порядок разработки генерального плана.

2.1 Разработка генерального плана (далее генплан) осуществляется по решению главы администрации сельского поселения и на основании задания на разработку генплана.

2.2 Задание составляется функциональным органом (должностным лицом) администрации сельского поселения в сфере архитектуры и градостроительства совместно с заинтересованными структурами и утверждается главой администрации сельского поселения.

3.3 Задание должно содержать следующую информацию:

- о заказчике генплана;
- о разработчике генплана;
- требования к содержанию и форме подачи представляемых материалов;
- этапы, последовательность выполнения и сроки выполнения работ;
- требования к основным направлениям социально-экономического развития территорий, архитектурно-планировочной и функциональной организации территории, инженерно-транспортной инфраструктуры;
- особые условия, касающиеся проблем развития градостроительного планирования, требующих дополнительных исследований (социально-экономической, демографической ситуации, развития инженерно-транспортной, производственной инфраструктур и т.д.)

- требования к проведению инженерных изысканий;
- технико-экономические показатели;
- иные сведения.

3.4 Решение о разработке генплана подлежит обнародованию в порядке, установленном для официального обнародования нормативных правовых актов органов местного самоуправления и иной официальной информации.

3.5 Требования к составу текстовых и графических материалов генплана, масштабу, форме подачи определяются заданием на разработку генплана.

3.6 Содержание текстовых и графических материалов генплана, материалов обоснования проекта генплана (текстовых и графических) определено ст. 19 Градостроительного кодекса РФ.

3.7 Размещение заказа на разработку генплана осуществляется администрацией сельского поселения посредством проведения конкурса в порядке, установленном законодательством РФ и нормативными правовыми актами сельского поселения.

3.8 Финансирование разработки генплана осуществляется за счет средств, предусмотренных на эти цели в муниципальном бюджете на соответствующий год, иных источников финансирования, разрешенных законодательством.

3.9 Порядок финансирования из средств муниципального бюджета определяется администрацией сельского поселения.

4. Порядок утверждения генплана и внесения изменений.

4.1 Генплан и вносимые в него изменения утверждаются сельским Советом народных депутатов.

4.2 До утверждения проект генплана подлежит согласованию в соответствии со ст. 21 Градостроительного кодекса РФ в порядке, установленном Правительством РФ.

4.3 Проект генплана подлежит обнародованию не менее чем за 3 месяца до утверждения, в порядке, установленном для официального обнародования нормативных правовых актов органов местного самоуправления и иной официальной информации, в объеме, определенном Градостроительным кодексом (ст.20, ч.4).

4.4. Один экземпляр генплана, заверенный главой администрации сельского поселения, в течение 3-х дней с момента утверждения подлежит передаче в уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района.

4.5 Внесение изменений в генплан производится по инициативе администрации Орловской области, органов государственной власти РФ, органов местного самоуправления муниципального района, заинтересованных юридических и физических лиц.

4.6 Порядок внесения изменений в генплан и утверждение их осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ и настоящим положением при разработке генплана.

5. Проведение экспертизы генплана.

5.1. Государственная экспертиза проводится федеральным органом исполнительной власти или подведомственным ему государственным учреждением в соответствии со ст.29. Градостроительного кодекса РФ в порядке установленном Правительством РФ.

6 Реализация генплана.

6.1 Реализация генплана осуществляется на основании плана реализации генплана.

6.2 План реализации генплана разрабатывается по поручению главы администрации сельского поселения функциональным органом (должностным лицом) администрации сельского поселения и утверждается главой администрации в 3-х месячный срок со дня утверждения генплана.

6.3 Содержание плана реализации генплана определено ст.22 Градостроительного кодекса РФ.

СОСТАВ и ПОРЯДОК подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования

1. Общие положения.

1.1. Местные нормативы градостроительного проектирования разрабатываются с учетом территориальных, природных, исторических, социально-экономических и иных условий в сельском поселении

2. Основные понятия.

Местные нормативы градостроительного проектирования (далее нормативы) - документы, содержащие минимальные требования к объектам градостроительной деятельности и проектной документации, изложенные в форме количественных показателей или в форме текста;

Объекты социального и коммунального обслуживания – дошкольные учреждения, школы, учреждения здравоохранения, культуры, социального обеспечения, торгового и бытового обслуживания, иные объекты, обеспечивающие обслуживание населения в соответствии с санитарно-гигиеническими, социальными, градостроительными и иными нормативами и стандартами;

3. Область применения местных нормативов градостроительного проектирования.

3.1. В местных нормативах градостроительного проектирования устанавливаются минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории.

3.2. Требования местных нормативов градостроительного проектирования учитываются при подготовке, согласовании и утверждении генерального плана сельского поселения, а также проектов планировки и проектов межевания территории.

3.3. Не допускается утверждение местных нормативов градостроительного проектирования, содержащих минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека ниже, чем расчетные показатели, содержащиеся в нормативах градостроительного проектирования Орловской области.

3.4. Местные нормативы градостроительного проектирования обязательны для выполнения всеми участниками градостроительной деятельности, в том числе:

- заказчиками и разработчиками градостроительной и проектной документации;
- органами, осуществляющими подготовку исходно-разрешительной документации, органами государственной экспертизы, органами и организациями, осуществляющими подготовку и согласование градостроительной и проектной документации, органами государственного контроля и надзора;
- органами местного самоуправления и их должностными лицами, принимающими решения в области градостроительной деятельности в соответствии с их компетенцией.

3.5. Отсутствие местных нормативов градостроительного проектирования не является препятствием для согласования и утверждения генерального плана сельского поселения, проектов планировки территории, а также документов территориального планирования.

3.6. При отсутствии региональных и местных нормативов градостроительного проектирования решения о согласовании и утверждении генерального плана сельского поселения, проектов планировки принимаются с учетом обосновывающих материалов к указанным документам и проектам, содержащих положения о расчетных показателях

обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения, проживающего на территории сельского поселения.

3.7. При наличии региональных и отсутствии местных нормативов градостроительного проектирования решения о согласовании и утверждении принимаются с учетом региональных нормативов и обосновывающих материалов, указанных в п.3.6.

3.8. Местные нормативы градостроительного проектирования не должны противоречить техническим регламентам безопасности в области территориального планирования и планировки территории и подготавливаются с учетом указанных технических регламентов безопасности.

4. Состав и содержание местных нормативов градостроительного проектирования.

4.1. В состав нормативов градостроительного проектирования входят:

- текстовые и графические материалы, содержащие положения, подлежащие соблюдению при осуществлении градостроительной деятельности;
- рекомендуемые положения, состоящие из норм, правил, характеристик, параметров, которые могут применяться в соответствии с конкретными ситуациями и условиями градостроительной деятельности;
- справочные положения, относящиеся к местным естественно-природным, санитарно-экологическим, градостроительным и иным условиям.

4.2. Состав и содержание местных нормативов градостроительного проектирования определяется с учетом наличия следующих рекомендуемых минимальных и (или) максимальных показателей для:

1) определения интенсивности использования территорий различного назначения в зависимости от их расположения, а также этапов последовательного достижения поставленных задач развития таких территорий:

- плотности населения на территориях жилого назначения, выраженной в количестве человек на один гектар территории и (или) количестве квадратных метров общей жилой площади на один гектар территории при различных показателях жилищной обеспеченности на различных этапах развития территории;
- интенсивности использования территорий иного назначения, выраженной в процентах застройки, иных показателях;

2) определения потребности в территориях различного назначения, включая:

- территории для размещения различных типов жилищного и иных видов строительства;
- озелененные и иные территории общего пользования применительно к различным элементам планировочной структуры и типам застройки, в том числе парки, сады, скверы, бульвары, размещаемые на селитебной территории;
- территории для развития сети дорог и улиц с учетом пропускной способности этой сети, уровня автомобилизации (из расчета количества автомобилей на тысячу человек постоянно проживающего и приезжающего населения);
- территории для развития объектов инженерно-технического обеспечения.

3) определения размеров земельных участков для размещения объектов капитального строительства, необходимых для государственных или муниципальных нужд, включая размеры земельных участков для размещения:

- объектов социального обслуживания;
- объектов коммунального обслуживания;
- линейных объектов дорожной инфраструктуры, включая указания о категориях дорог и улиц, расчетной скорости движения, ширине полос движения, другие показатели (при условии отсутствия таких показателей в технических регламентах);
- линейных и иных объектов инженерно-технической инфраструктуры;
- объектов для хранения индивидуального и иных видов транспорта;

- иных объектов.

4) обеспечения доступности объектов социального, транспортного обслуживания путем установления расстояний до соответствующих объектов различных типов и применительно к различным планировочным и иным условиям;

5) определения при подготовке проектов планировки и проектов межевания размеров земельных участков, в том числе выделяемых для использования существующих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома, а также расстояний между проектируемыми:

✓ улицами, проездами, разъездными площадками применительно к различным элементам планировочной структуры территории;

✓ зданиями, строениями и сооружениями различных типов и при различных планировочных условиях.

6) определения иных параметров развития территории при градостроительном проектировании.

5. Разработка, согласование, утверждение.

5.1. Решение о подготовке местных нормативов градостроительного проектирования принимает глава администрации сельского поселения. В решении определяется:

- функциональный орган местной администрации (должностное лицо), ответственный за подготовку указанных нормативов;

- сроки, условия финансирования и иные вопросы организации работ по подготовке местных нормативов градостроительного проектирования.

5.2. Заказчик организует и проводит конкурс на размещение муниципального заказа по разработке местных нормативов градостроительного проектирования в соответствии с установленным законодательством порядке.

5.3. Разработка нормативов осуществляется по следующим стадиям:

1-я стадия – организация разработки документа;

2-я стадия – разработка проекта документа в первой редакции и согласования его с организациями, которым документ направляется на согласование;

3-я стадия – подготовка проекта документа во второй редакции с учетом высказанных замечаний и предоставление его заказчику;

4-я стадия – рассмотрение, принятие (утверждение) и регистрация документа;

5-я стадия – обнародование документа.

Допускается совмещение стадий разработки.

5.4. Организация разработки местных нормативов градостроительного проектирования включает в себя:

- подготовку задания на разработку документа;

- определение разработчика на конкурсной основе;

- заключение договора на разработку.

5.5. В задании заказчик формулирует в краткой форме основные цели и задачи разработки, этапы работы и сроки их выполнения, а также организации, которым документ отправляют на отзыв, экспертизу и на согласование.

5.6. Задание на разработку местных нормативов градостроительного проектирования утверждает глава администрации сельского поселения.

5.7. Во второй редакции проект документа направляется на согласование с организациями, указанными в задании на его разработку разработчиком документа до его представления на утверждение. Рассмотрение проекта осуществляется в срок 30 дней со дня его поступления. Согласование оформляется письмом, запись «Согласовано с замечаниями» не допускается. При необходимости в проект документа вносятся изменения.

5.8. Подготовленный проект местных нормативов градостроительного проектирования (со всеми согласованиями) заказчик направляет в специально уполномоченный орган (структурное подразделение) администрации области в сфере архитектуры и градостроительства на согласование.

5.9. Специально уполномоченный орган (структурное подразделение) администрации области в сфере архитектуры и градостроительства в течение тридцати дней со дня направления ему проекта местных нормативов градостроительного проектирования направляет главе администрации сельского поселения решение о согласовании, либо о несогласовании проекта с обоснованием причин.

5.10. По истечении срока, указанного в п.5.9, но не позднее одного месяца со дня истечения этого срока, глава администрации сельского поселения принимает решение об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования, или об отклонении и направлении проекта на доработку.

5.11. Решение об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования в течение пяти дней после его принятия подлежит обнародованию в порядке, установленном для официального обнародования муниципальных нормативных правовых актов, иной официальной информации.

5.12. В течение семи дней после принятия решения об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования администрация сельского поселения обеспечивает размещение нормативов в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования и представление нормативов для регистрации в специально уполномоченный орган (структурное подразделение) администрации области в сфере архитектуры и градостроительства.

5.13. Внесение изменений в местные нормативы градостроительного проектирования осуществляется в том же порядке, что и их принятие.

6. Контроль за соблюдением местных нормативов градостроительного проектирования при осуществлении градостроительной деятельности.

Контроль за соблюдением нормативов осуществляется при:

- согласовании и экспертизе градостроительной и проектной документации;
- оформлении разрешений на строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов;
- осуществлении строительного надзора.

**ПОРЯДОК
подготовки документации по планировке территории,
разрабатываемой на основании решений администрации**

1. Общие положения.

1.1. Настоящий порядок разработан в соответствии с гл.5 и ст.8 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.04г. №190-ФЗ, федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 6.10.03г. №131-ФЗ, законодательством Орловской области.

1.2 Целью разработки документации по планировке территории является обеспечение устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2.Виды документации по планировке территории.

2.1 При подготовке документации по планировке территории осуществляется разработка:

- проекта планировки территории;
- проекта межевания территории;
- градостроительного плана земельного участка.

2.2. Назначение видов документации по планировке территории и их состав определен Градостроительным кодексом РФ (далее по тексту ГК РФ) (ст.42,43,44).

3.Порядок принятия решения о подготовке документации по планировке территории.

3.1 Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой администрации сельского поселения на основании утвержденных генерального плана и плана его реализации, правил землепользования и застройки в следующих случаях:

- по инициативе органов муниципальных образований;
- на основании предложений физических и юридических лиц (только на территориях, предусмотренных в ст.45.ч.9 ГК РФ).

3.2. Решение подлежит обнародованию в течение 10-ти дней со дня его принятия.

3.3. Функциональный орган (должностное лицо) администрации сельского поселения в сфере архитектуры и градостроительства:

- осуществляет прием, регистрацию и учет заявлений юридических и физических лиц с предложениями о разработке документации по планировке территории;
- рассматривает заявления и обращения заказчиков с учетом плана реализации документов территориального планирования и перспективы развития территории;
- по результатам рассмотрения заявлений, обращений готовит заключение о необходимости подготовки документации по планировке территории либо об отсутствии необходимости.

3.5. В случае необходимости подготовки документации по планировке территории функциональный орган (должностное лицо) готовит проект решения о подготовке документации по планировке территории.

В решении указываются:

- основания его принятия со ссылкой на план реализации генерального плана сельского поселения;
- территория, в пределах которой будет подготавливаться документация по планировке территории;

- разработчик документации по планировке территории, определенный, в том числе, по результатам конкурса, или порядок и сроки проведения конкурса по выбору разработчика;

- срок представления подготовленной документации по планировке территории на согласование;

- иные вопросы, относящиеся к подготовке документации по планировке территории.

3.6. В двухнедельный срок со дня принятия решения по подготовке документации по планировке территории функциональный орган (должностное лицо) подготавливает и выдает разработчику задание на разработку соответствующей документации.

3.7. В случае отсутствия необходимости в подготовке документации по планировке территории функциональный орган (должностное лицо) готовит мотивированный отказ в течение 20 дней с момента подачи соответствующего заявления, либо обращения.

3.8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические и юридические лица вправе представить в функциональный орган (должностному лицу) свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации.

3.9. Приём и регистрацию указанных предложений осуществляет функциональный орган (должностное лицо) и может учитывать их при подготовке решения главы администрации об утверждении документации по планировке территории, и направляет эти предложения разработчикам.

3.10. Разработчик представляет подготовленную документацию по планировке территории функциональному органу (должностному лицу), которое обеспечивает:

- в течение тридцати дней (ст.45, ч.12 ГК РФ) проверку документации на соответствие заданию на разработку, с учетом требований ст.45 ч.10 ГК РФ;

- условия проведения публичных слушаний в соответствии с установленным порядком.

4. Проведение публичных слушаний.

4.1. По инициативе главы администрации сельского поселения, применительно к территории которого осуществлялась подготовка документации, проекты планировки и проекты межевания территории, до их утверждения подлежат рассмотрению на публичных слушаниях.

4.2. Предметами обсуждения документации по планировке территории общественностью являются вопросы:

- о наличии оснований для подготовки документации по планировке территории;
- о наличии муниципальных нужд, которые не могут быть реализованы без изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- соразмерности возможного ущерба физическим и юридическим лицам и выгод от планируемой реализации;

- иные вопросы, относящиеся к планировке территории.

4.3. Порядок организации и сроки проведения публичных слушаний определяются в установленном законодательством порядке.

5. Порядок утверждения документации по планировке территории.

5.1. Не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний (в случае их проведения) подготовленная документация по планировке территории, протокол слушаний и заключение по проверке документации функциональный орган (должностное лицо) представляет главе администрации сельского поселения, который принимает решение об утверждении или направлении документации на доработку (ст.45, ч.12 ГК РФ).

5.2. Функциональный орган (должностное лицо) осуществляет подготовку проекта решения главы администрации сельского поселения об утверждении документации по планировке территории.

5.3. В течение десяти дней со дня утверждения копия документации по планировке территории направляется в уполномоченный орган администрации муниципального района.

5.4. Глава администрации обеспечивает обнародование документации по планировке территории (проекты планировки и проекты межевания) в объеме основной части проекта (ст.42, ч.3 ГК РФ) в порядке, установленном для официального обнародования муниципальных правовых актов. В течение четырнадцати дней документация размещается в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения (ст.57, ч.2 ГК РФ).

ПОРЯДОК

установления причин нарушений законодательства о градостроительной деятельности в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

1. Общие положения.

1.1 Настоящий Порядок разработан в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ. Порядок регулирует вопросы организации и проведения расследования причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности в отношении объектов индивидуального жилищного строительства (индивидуальные жилые дома, хозяйственные постройки, индивидуальные гаражи, инженерные сети, сооружения и т.п.) и распространяется на случаи причинения незначительного вреда имуществу физических или юридических лиц, *не превышающего: 10-кратного минимального размера оплаты труда.*

1.2 Причины нарушения законодательства о градостроительной деятельности в случае причинения незначительного вреда имуществу физических или юридических лиц в отношении объектов индивидуального жилищного строительства устанавливается технической комиссией (далее Комиссия), созданной решением главы администрации сельского поселения.

2. Порядок формирования технической комиссии.

2.1 Комиссия не является постоянно действующим органом и формируется в каждом конкретном случае нарушения законодательства о градостроительной деятельности в течение 10 дней с момента обращения физического или юридического лица.

2.2 В своей деятельности Комиссия руководствуется законодательством Российской Федерации, Орловской области, нормативными правовыми актами органа местного самоуправления, настоящим порядком и иными документами, регламентирующими градостроительную деятельность.

2.3 Состав Комиссии формируется из числа квалифицированных специалистов, исходя из вида нарушения законодательства о градостроительной деятельности.

Численный состав комиссии должен быть нечетным.

2.3 Комиссией в процессе работы могут привлекаться эксперты. Порядок участия экспертов и оплаты их труда устанавливается главой администрации сельского поселения в соответствии с действующим законодательством.

2.4 Комиссию возглавляет председатель, который руководит ее деятельностью, при его отсутствии – заместитель председателя. Председателем Комиссии является руководитель функционального органа (должностное лицо) администрации сельского поселения, уполномоченного в сфере градостроительной деятельности.

2.5 В качестве наблюдателей при работе Комиссии могут принимать участие заинтересованные лица (застройщик, заказчик, лицо, выполняющее инженерные изыскания, лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, лицо, осуществляющее строительство либо их представители) и представители граждан и их объединений.

2.6 Комиссия должна обеспечивать доступ заинтересованных лиц ко всем документам, полученным в ходе расследования.

3. Полномочия Комиссии и регламент ее работы.

3.1 Комиссия имеет право:

- взаимодействовать с органами государственной власти, органами местного самоуправления, предприятиями, организациями по вопросам, относящимся к ее компетенции;

- запрашивать в установленном порядке необходимую информацию по вопросам, относящимся к компетенции Комиссии.

3.2 Максимальный срок проведения расследования по факту нарушения законодательства о градостроительной деятельности не должен превышать двух месяцев.

3.3 Регламент работы Комиссии утверждается ее председателем.

Члены Комиссии имеют равные права при обсуждении рассматриваемых вопросов.

3.4 Решения Комиссии по вопросам, относящимся к ее компетенции, принимаются открытым голосованием большинством голосов (более 1/2 голосов). В случае равенства голосов голос председательствующего является решающим.

3.5 Решение Комиссии считается правомерным при наличии 2/3 состава Комиссии.

4. Порядок проведения расследования причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности.

4.1 Расследование причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности осуществляется по письменному заявлению физического или юридического лица на имя главы администрации сельского поселения, в котором должны быть изложены факты нарушения градостроительного законодательства.

4.2 Комиссия осуществляет проверку заявления и устанавливает размер причиненного ущерба. В случае если размер ущерба имуществу заявителя превышает сумму, установленную п.1.1 настоящего порядка, заявителю направляется обоснованный отказ в проведении расследования.

4.3 Комиссия может в ходе проведения расследования информировать административную комиссию и правоохранительные органы о выявленных нарушениях для принятия мер по привлечению нарушителя к административной и другой ответственности в соответствии с законодательством.

4.6 Максимальный срок проведения расследования по факту нарушения законодательства о градостроительной деятельности не должен превышать двух месяцев.

4.7 По итогам установления причин нарушения законодательства Комиссия составляет заключение, утверждаемое председателем Комиссии.

Заключение должно содержать выводы:

- о причинах нарушения законодательства, в результате которого был причинен незначительный вред имуществу физических или юридических лиц и его размер;
- об обстоятельствах, указывающих на виновность лиц;
- о необходимых мерах по восстановлению благоприятных условий жизнедеятельности человека.

4.8 Заключение Комиссии направляется:

- заявителю (юридическому или физическому лицу);
- лицам, признанным виновными в нарушении законодательства о градостроительной деятельности;
- главе администрации сельского поселения.

4.9 Заключение Комиссии подлежит обнародованию в порядке, установленном для обнародования официальной информации органов местного самоуправления.

4.10 Заключение может являться основанием для обращения в суд по компенсации причиненного вреда.

4.11 Если Комиссией установлено, что причинение вреда имуществу физических или юридических лиц произошло в результате нарушений, допущенных органами местного самоуправления, глава муниципального образования может принять решение о возмещении причиненного ущерба.

4.12 Заинтересованные лица в случае несогласия с заключением Комиссии могут оспорить его в судебном порядке.

ПОРЯДОК выдачи разрешения на строительство

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (№ 190-ФЗ от 29.12.2004 г.), законодательством Орловской области, иными законами и нормативно-правовыми актами, действующими на территории Орловского района.

1.2. Настоящий Порядок устанавливает порядок выдачи разрешений на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт; определяет состав и содержание документов для подготовки разрешения на строительство.

1.3. Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

1.4. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ или исполнительным органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

1.5. Разрешение на строительство выдается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ или исполнительным органом местного самоуправления для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

1.6. Разрешение на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения выдается в соответствии с Правилами выдачи разрешений, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 10 марта 2000 г. № 221.

1.7. Разрешение на строительство объектов недвижимости, строительство которых осуществляется за счет областного бюджета, объектов недвижимости на территории объектов градостроительной деятельности особого регулирования областного значения, объектов строительства, в том числе линейных сооружений, возводимых на смежных территориях нескольких муниципальных образований, объектов строительства, расположенных в придорожной полосе автомобильных дорог федерального и областного значения выдает орган архитектуры и градостроительства администрации Орловской области.

1.8. Разрешение на строительство объектов капитального строительства местного значения, финансируемых полностью или частично за счет средств районного бюджета, объектов строительства, в том числе линейных сооружений, возводимых на смежных территориях нескольких сельских поселений выдает уполномоченный орган (структурное подразделение) администрации района.

1.9. Разрешение на строительство объектов недвижимости не указанных в части 1.5, 1.7, 1.8 выдается главой администрации сельского поселения по месту расположения объекта строительства.

2. Оформление разрешения на строительство.

2.1. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик (заказчик) направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы (в соответствии со ст. 1.6, 1.7, 1.8 и 1.9)

заявление о выдаче разрешения на строительство. К заявлению прилагаются следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- материалы, содержащиеся в проектной документации (пояснительная записка; схема планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка; архитектурные решения; инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта к существующим сетям инженерно-технического обеспечения; проект организации строительства; проект организации работ по сносу и демонтажу объектов капитального строительства, или их частей);
- положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (ст. 49 Градостроительного кодекса от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ);
- разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (ст. 40 градостроительного кодекса от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ);
- согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

2.2. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик (заказчик) направляет в администрацию сельского поселения заявление о выдаче разрешения на строительство. К заявлению прилагаются следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

2.3. Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- проводят проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям местных нормативов градостроительного проектирования, красным линиям, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения.

2.4. Разрешение на строительство по заявлению застройщика (заказчика) может быть выдано на отдельные этапы строительства, реконструкции.

2.5. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы, по форме установленной Правительством Российской Федерации (приложение № 1).

2.6. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта (при отсутствии такого - по заявлению застройщика, но не более трех лет).

Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

2.7. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения.

В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

2.9. Застройщик (заказчик) в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган выдаваемый разрешение на строительство один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

2.10. Разрешение на строительство изготавливается в двух экземплярах, один из которых выдается застройщику, другой - хранится в органе, выдавшем разрешение на строительство.

Разрешения на строительство регистрируются в журнале выдачи разрешений установленной формы (приложение № 2).

2.11. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- строительства гаража на земельном участке, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- строительства (установки) реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесок и др.);
- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- изменение объектов капитального строительства и (или) и частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности не нарушают права третьих лиц, не превышают параметры, установленные градостроительным регламентом (приложение № 3).

2.12. При строительстве объектов, перечисленных в п.2.11. настоящего порядка проводится обязательное согласование градостроительного плана земельного участка и проекта объекта с органами архитектуры и главой местной администрации.

3. Отказ в выдаче разрешения на строительство.

3.1. Уполномоченный на выдачу разрешения орган исполнительной власти может отказать в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов предусмотренных в п. 2.2. и 2.3. настоящего Положения, или несоответствие представленных документов установленным требованиям.

3.2. Отказ в выдаче разрешения на строительство направляется застройщику в письменной форме с указанием причин отказа. При этом заявителю возвращаются все представленные им документы.

3.3. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

**Приложение №1 к
Порядку выдачи разрешения на
строительство**

Кому _____

(наименование застройщика

(фамилия, имя, отчество – для граждан,

полное наименование организации – для
юридических лиц),

его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ _____

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,

или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа
местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства
(ненужное зачеркнуть)

(наименование объекта капитального строительства

в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики,

описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап
строительства, реконструкции)

расположенного по адресу _____

(полный адрес объекта капитального строительства с
указанием

субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный
адрес)

Срок действия настоящего
разрешения – до “ _____

0 ____ .

(должность

(подпись)

(расшифровка

уполномоченного сотрудника
органа, осуществляющего
выдачу разрешения на
строительство)

подписи)

___ ____ 0 ___ .

М.П.

Действие настоящего разрешения
продлено до “

___ ____ 0 ___ .

(должность
уполномоченного сотрудника
органа, осуществляющего
выдачу разрешения на
строительство)

(подпись)

(расшифровка
подписи)

___ ____ 0 ___ .

М.П.

Приложение №2
к Порядку выдачи разрешений на
строительство

Журнал выдачи разрешений на строительство

№	Наименование организации-заказчика (застройщика, инвестора)	Наименование объекта	Адрес объекта	Наименование, номер, дата документа об отводе земельного участка под строительство	Номер разрешения	Срок действия разрешения	Должность, Ф.И.О., получившего разрешение, дата, подпись	Отметка о продлении разрешения	Акт приемки (номер и дата) объекта в эксплуатацию	Примечание
	2	3	4	5	7	8	9	10	12	13

Приложение №3
к Порядку выдачи разрешения на
строительство

Перечень
объектов, для строительства которых не требуется получение
разрешения на строительство

п/п	Объект строительства
	2
.	Пристройка к жилому дому веранды, крыльца и других элементов для организации наружного выхода, пристройка к хозпостройке, гаражу
.	Восстановление дома разрушенного вследствие пожара или других стихийных бедствий в тех же габаритах в течение 2 лет с момента происшествия
	Погребы, навесы и т.п.
.	Ограждения, устройство и организация проходов (проездов) во дворах с общей территорией
.	Въезды (выезды) на территорию двора или земельного участка индивидуального домовладения
.	Подземная прокладка инженерных сетей (водопровода, канализации, электроснабжения, телефонной связи) по земельному участку владельца
.	Канализационные выгреба, надворные уборные
	Водозаборные колодцы и скважины личного пользования
9.	Боксы гаражей для индивидуального транспорта в ГСК
0.	Садовые домики, хозпостройки, бани, стационарные теплицы, сети водопровода, канализации, электроснабжения, колодцы, скважины водоснабжения, бассейны и т.п.

ПОРЯДОК
выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс».

1.2. Настоящий Порядок устанавливает порядок выдачи разрешений на ввод объекта в эксплуатацию и определяет состав и содержание документов для подготовки разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет:

- выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство;
- соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. Порядок оформления разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.1. Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, застройщик обращается в орган, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.2. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- разрешение на строительство;
- акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- документ, подтверждающий соответствие вводимого в эксплуатацию объекта требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- документ, подтверждающий соответствие параметров вводимого в эксплуатацию объекта, проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- документы, подтверждающие соответствие вводимого в эксплуатацию объекта техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- схему расположения вводимого в эксплуатацию объекта, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, подписанную лицом осуществляющим строительство (и заказчиком или застройщиком в случае осуществления строительства на основании договора);
- заключение органа государственного строительного надзора о соответствии вводимого в эксплуатацию объекта требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора и экологического контроля).

2.3. Правительством РФ могут устанавливаться иные документы помимо предусмотренных в ч.2.2., необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.4. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, обеспечивает проверку наличия и правильности оформления представленных документов, осмотр объекта капитального строительства и принимает решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или в отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

2.5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

2.6. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством РФ (приложение № 1).

2.7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию изготавливается в двух экземплярах, один экземпляр выдается заявителю, второй экземпляр хранится в органе выдавшем разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и регистрируется в журнале выдачи разрешений установленной формы (приложение № 2).

3. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.1. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в ст. 2.2. настоящего Положения;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров объекта капитального строительства проектной документации;
- невыполнение застройщиком требований по безвозмездной передаче в орган выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации (ст. 51, часть 18 Градостроительного кодекса от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ).

3.2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство безвозмездно передана копия схемы расположения построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства с расположением сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка, планировочной организации земельного участка для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3.3. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

Приложение №1
к Порядку выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Кому _____

(наименование застройщика

_____ (фамилия, имя, отчество – для граждан,

_____ полное наименование организации – для юридических лиц),

_____ его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

№ _____

1. _____

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,

_____ или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

_____ самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта

(ненужное зачеркнуть)

капитального строительства _____

(наименование объекта капитального строительства _____,

_____ в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу _____

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием _____

_____ субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
-------------------------	-------------------	------------	------------

I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта

Строительный объем - всего	куб. м		
в том числе надземной части	куб. м		
Общая площадь	кв. м		
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		

Количество зданий

штук

II. Нежилые объекты

Объекты непромышленного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)

Количество мест

Количество посещений

Вместимость

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
-------------------------	-------------------	------------	------------

(иные показатели)

(иные показатели)

Объекты промышленного назначения

Мощность

Производительность

Протяженность

(иные показатели)

(иные показатели)

Материалы фундаментов

Материалы стен

Материалы перекрытий

Материалы кровли

III. Объекты жилищного строительства

Общая площадь жилых помещений
(за исключением балконов, лоджий, веранд
и террас)

кв. м

Количество этажей

штук

Количество секций

секций

Количество квартир - всего

штук/кв. м

в том числе:

1-комнатные

штук/кв. м

2-комнатные

штук/кв. м

3-комнатные

штук/кв. м

4-комнатные

штук/кв. м

более чем 4-комнатные

штук/кв. м

Общая площадь жилых помещений (с
учетом балконов, лоджий, веранд и террас)

кв. м

Материалы фундаментов

Материалы стен

Материалы перекрытий

Материалы кровли

IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта -
всего

тыс. рублей

в том числе строительно-монтажных

тыс. рублей

работ

(должность
уполномоченного сотрудника
органа, осуществляющего
выдачу разрешения на ввод
объекта
в эксплуатацию)

(подпись)

(расшифровка
подписи)

___ _____ 0 ___ .

М.П.

Журнал выдачи разрешений на строительство

№	Наименование организации-заказчика (застройщика, инвестора)	Наименование объекта	Адрес объекта	Наименование, номер, дата документа об отводе земельного участка под строительство	Номер разрешения	Срок действия разрешения	Должность, Ф.И.О., получившего разрешение, дата, подпись	Отметка о продлении разрешения	Акт приемки (номер и дата) объекта в эксплуатацию	Примечание
	2	3	4	5	7	8	9	10	12	13