Приложение

к решению Собрания депутатов

Кусинского муниципального района

Челябинской области

от\_\_31 октября 2023\_ г. №\_100\_

**Генеральный план и правила землепользования и застройки Злоказовского сельского поселения Кусинского муниципального района Челябинской области,**

**совмещенный с проектом планировки и межевания территории 2,0 га в с. Злоказово**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЗЛОКАЗОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Генеральный директор |  | Куприянов Л. А. |
| Главный архитектор проекта |  | Гринева И. Ю. |

г. Новосибирск 2023

Содержание

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 4

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах 4

Статья 2. Основания введения и состав Правил 9

ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 9

Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки 9

Статья 4. Комиссия по землепользованию и застройке 10

ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ 12

Статья 5. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 12

Статья 6. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительств 13

Статья 7. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 13

Статья 8. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 15

ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 16

Статья 9. Назначение, виды документации по планировке территории 16

Статья 10. Порядок подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления 17

ГЛАВА 5. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 18

Статья 11. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 18

Статья 12. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 19

Статья 13. Результаты общественных обсуждений или публичных слушаний 24

Статья 14. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Злоказовского сельского поселения, а также по внесению в них изменений 25

Статья 15. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Злоказовского сельского поселения 25

Статья 16. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Злоказовского сельского поселения 26

ГЛАВА 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 27

Статья 17. Основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки 27

Статья 18. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки 29

ГЛАВА 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 31

Статья 19. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам 31

Статья 20. Статья 20. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам 31

Статья 21. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд 32

Статья 22. Установление публичных и частных сервитутов 32

Статья 23. Заключительные положения 33

1. **Общие положения**
2. **Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

**Владелец земельного участка, объекта капитального строительства** — Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование, физические и юридические лица, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства.

**Водоохранные зоны** - территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними.

**Генеральный план поселения** - вид документа территориального планирования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории.

**Градостроительная подготовка земельных участков** - действия, осуществляемые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации.

**Градостроительное зонирование** - зонирование территории Злоказовского сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

**Дом блокированной застройки** - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

**Заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ.

**Застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 13\_3 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

**Земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

**Землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования.

**Зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Зона санитарной охраны источника питьевого водоснабжения** - специально выделенная территория вокруг источника водоснабжения, на которой должен соблюдаться специальный режим с целью охраны водоисточника и окружающей территории от загрязнения.

**Красные линии** - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

**Комплексное развитие территорий** - совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселения.

**Линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

**Линейные объекты -** линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Линии отступа от красных линий** - линии, которые обозначают границы места, допустимого для размещения объекта капитального строительства (далее — линии регулирования застройки).

**Машино-место** - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

**Многоквартирный дом** - здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

**Объект индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в настоящих Правилах в одном значении, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

**Объект некапитального строительства** – строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

**Объекты недвижимости** - земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

**Объекты федерального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации.

**Объекты регионального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

**Объекты местного значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия.

**Отклонения от Правил** – санкционированное (в порядке, установленном настоящими Правилами) для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его недостаточного размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных (сложных) инженерно-геологических и иных характеристик.

**Прилегающая территория** - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации.

**Процент застройки участка** - элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования земельным участком и объектом капитального строительства, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков.

**Реконструкция линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

**Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) -** изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

**Санитарно-защитная зона** - защитная территория вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

**Строительство –** создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

**Территориальные зоны** - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее ГрК РФ) и статьей 35 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

**Частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком и объектом капитального строительства, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником земельного участка и объекта капитального строительства, и лицом, требующим установления сервитута.

**Элементы благоустройства** - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории.

**Элемент планировочной структуры** – часть территории поселения (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

1. Основания введения, назначение и состав Правил.

1. Правила землепользования и застройки Злоказовского сельского поселения Кусинского муниципального района Челябинской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с ГрК РФ, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и Кусинского муниципального района, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Злоказовского сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Правила устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений.

3. Правила разрабатываются в целях:

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

4. Правила подлежат применению на всей территории Злоказовского сельского поселения в границах, установленных Законом Челябинской области от 24.06.2004 № 244-ЗО «О статусе и границах Кусинского муниципального района, городских и сельских поселений в его составе» и Законом Челябинской области от 31.08.2021 №393-ЗО «Об утверждении Соглашения об описании местоположения границы между субъектами Российской Федерации – Челябинской области и Республикой Башкортостан».

5. Настоящие Правила содержат:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила;

- карты градостроительного зонирования;

- градостроительные регламенты;

- приложение к Правилам - карты зон с особыми условиями использования территории.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Злоказовского сельского поселения.

1. **Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**
2. **Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки**

1. В соответствии со статьей 17 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Злоказовского сельского поселения и Соглашением между Злоказовским сельским поселением и Кусинским муниципальным районом о передаче полномочий в сфере архитектуры и градостроительства от 9 января 2023 г. (стороны ежегодно согласовывают объём передаваемых полномочий и субвенций, необходимых для осуществления данных полномочий) полномочия по решению вопросов местного значения в области землепользования и градостроительной деятельности осуществляется органами местного самоуправления Кусинского муниципального района и органами местного самоуправления Злоказовского сельского поселения.

2. К полномочиям Администрации Кусинского муниципального района по решению вопросов местного значения Злоказовского сельского поселения в области регулирования землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта Правил и проектов правовых актов о внесении изменений в настоящие Правила, подготовка документов для утверждения Правил, размещение информации в ГИСОГД;

2) подготовка документов для утверждения документации по планировке территорий, подготовленной на основании документов территориального планирования поселения, размещение информации в ГИСОГД;

3) подготовка документов для утверждения местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

4) принятие решений об изменение вида разрешенного использования земельных участков, назначение зданий и сооружений, отнесение земельных участков к категории земель;

5) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков;

6) выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

7) осуществление контроля за соблюдением законодательства РФ о градостроительстве и иных нормативных правовых актов;

8) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

3. К полномочиям Собрания депутатов Кусинского муниципального района по решению вопросов местного значения Злоказовского сельского поселения в области регулирования землепользования и застройки относятся:

1) утверждение Правил или направление проекта Главе Кусинского муниципального района (далее – Глава) на доработку в соответствии с заключением о результатах публичных слушаний по указанному проекту.

4. К полномочиям Администрации Злоказовского сельского поселения в области регулирования землепользования и застройки относятся:

* 1. принятие решений о резервировании земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством;
	2. управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
	3. разработка и реализация местных программ использования и охраны земель;
	4. иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.
1. **Комиссия по подготовке проекта Правил**

1. Состав Комиссии по подготовке проекта Правил (далее по тексту – Комиссия) и порядок её деятельности утверждены Законом Челябинской области от 11.05.2010 г. № 569-ЗО «О составе и порядке деятельности комиссий по подготовке проектов правил землепользования и застройки в муниципальных образованиях Челябинской области» и Постановлением Администрации Кусинского муниципального района от 15.05.2015 г. № 95 «Об утверждении Положения о составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельских поселений Кусинского муниципального района».

2. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при Главе по рассмотрению вопросов по подготовке проекта Правил, организации публичных слушаний по выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, по проектам планировки и проектам межевания, документов территориального планирования и иным вопросам местного значения.

3. Комиссия:

1) обеспечивает сбор, обобщение предложений по разработке Правил, полученных от заинтересованных лиц, для последующего направления разработчику Правил с целью учета общественного мнения и интересов населения.

2) вносит предложения по территориальному зонированию и требуемым к разработке градостроительным регламентам для данных зон, набору электронных слоев, их семантической составляющей и информативной наполненности.

3) рассматривает подготовленные разработчиком варианты Правил, участвует в организации мероприятий по их общественному обсуждению, осуществляет контроль учета мнения населения в составе проекта Правил.

4) в пределах своих полномочий Комиссия готовит задание на разработку проекта Правил для утверждения его Главой Кусинского муниципального района, принимает и рассматривает предложения от субъектов градостроительных отношений по разработке проекта Правил или внесению в них изменений, предложения и замечания после проведения публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в проект Правил по результатам публичных слушаний и представляет указанный проект Главе Кусинского муниципального района.

5) направляет проект Правил в отдел архитектуры и градостроительства Администрации Кусинского муниципального района (по согласованию) для проверки.

6) комиссия рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования муниципального образования.

4. Состав Комиссии определяется распоряжением Главы.

5. В состав Комиссии могут входить представители:

1) представительного и исполнительного органов местного самоуправления;

2) уполномоченных органов Кусинского муниципального района, в сфере архитектуры и градостроительства, землеустройства, имущественных отношений;

3) уполномоченного органа местного самоуправления или Челябинской области по охране объектов культурного наследия (при наличии на территории соответствующих объектов культурного наследия);

4) представительных и исполнительных органов государственной власти Челябинской области, государственных органов санитарного надзора, органов пожарного надзора и иных заинтересованных надзорных и контролирующих органов, общественных объединений граждан, а также объединений и ассоциаций предпринимателей и коммерческих структур.

6. Комиссия создается в количестве не менее пяти человек.

7. Персональный состав членов Комиссии, положение о Комиссии и порядке ее деятельности утверждается постановлением Администрации Кусинского муниципального района.

8. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

9. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет личную заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

10. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

11. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

1. **Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**
2. **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1.Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются ГрК РФ.

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

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

5. Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в градостроительных регламентах, определяется в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

6. Размещение и эксплуатация линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства допускается без отдельного указания в градостроительном регламенте для любой территориальной зоны, если федеральным законом не установлено иное.

1. **Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон, при условии соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

4. Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 ГрК РФ и в соответствии со статьей 7 настоящих Правил.

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

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ «Об электронной подписи».

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном ГрК РФ и главой 5 настоящих Правил.

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

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

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе.

6. На основании указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций Глава в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администраций Злоказовского сельского поселения и (или) Кусинского муниципального района в сети «Интернет».

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

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

9. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55\_32 ГрК РФ, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55\_32 ГрК РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

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

1. **Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

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

4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

5. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном главой 5 настоящих Правил, за исключением случая, указанного в пункте 2 настоящей статьи. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия в течении пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе.

7. Глава в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

8. Не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка в случаях предусмотренных статьей 40 ГрК РФ.

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

1. **Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**
2. **Назначение, виды документации по планировке территории**

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

2. Порядок подготовки документации по планировки территории устанавливается статьями 41–44 ГрК РФ, Законом Челябинской области от 03 июля 2018 года N 749-ЗО «О порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории органами исполнительной власти Челябинской области» и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации, исходя из специфики развития территории.

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

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

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

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

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

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

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда;

7) планируется осуществление комплексного развития территории;

8) планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), границ зон с особыми условиями использования территорий.

6. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

1. **Порядок подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления**
2. В соответствии с Соглашением между Злоказовским сельским поселением и Кусинским муниципальным районом о передаче полномочий в сфере архитектуры и градостроительства подготовка документации по планировке территории, подготовленной на основании документов территориального планирования поселения, осуществляются органами Администрации Кусинского муниципального района (отделом архитектуры и градостроительства Кусинского муниципального района).
3. Решение о подготовке документации по планировке территории Злоказовского сельского поселения для размещения объектов капитального строительства местного значения принимается Главой путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание.
4. Указанное в пункте 2 настоящих Правил решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администраций Злоказовского сельского поселения и (или) Кусинского муниципального района в сети «Интернет».
5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органами Администрации Кусинского муниципального района самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случая, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории.
6. Подготовка документации по планировке территории в границах таких земельных участков или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.
7. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в подготовке документации по планировке территории, обращается на имя Главы с заявлением о подготовке документации по планировке соответствующей территории. В заявлении должна быть указана цель разработки документации по планировке территории.
8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию Кусинского муниципального района свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
9. Со дня издания правового акта Администрации Кусинского муниципального района о подготовке документации по планировке территории на всех заинтересованных лиц, имеющих намерение подготовить документацию по планировке соответствующей территории за свой счет, распространяется общий порядок, утвержденный настоящим Положением.
10. Заинтересованные лица имеют право обратиться за получением задания на разработку документации по планировке территории в порядке, установленном настоящим Положением, а также обязаны проинформировать Администрацию Кусинского муниципального района о намерении проведения работ по разработке документации по планировке территории с целью направления им поступивших предложений о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
11. Администрация Кусинского муниципального района обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании требований законодательства Российской Федерации, схемы территориального планирования Кусинского муниципального района, генерального плана Злоказовского сельского поселения и настоящих Правил.
12. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.
13. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется настоящими Правилами, уставом Кусинского муниципального района, уставом Злоказовского сельского поселения, Положением «О порядке организации и проведения общественных обсуждений в Злоказовском сельском поселении» с учетом положений статьи 46 ГрК РФ.
14. Сведения об утвержденном проекте межевания территории в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решения об утверждении указанного проекта межевания подлежат направлению в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
15. **Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**
16. **Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с уставом Злоказовского сельского поселения и «Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений в Злоказовском сельском поселении» и с учетом положений ГрК РФ и настоящих Правил проводятся публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ и другими федеральными законами.

2. Органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются:

1) Комиссия;

2) Администрация Кусинского муниципального района;

3) Собрание депутатов Кусинского муниципального района.

1. **Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Участниками публичных слушаний являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

2. Участниками публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном пунктом 3 статьи 7 настоящих Правил, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

3. Проекты, подлежащие рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, размещаются на официальном сайте Администраций Злоказовского сельского поселения и (или) Кусинского муниципального района в сети "Интернет".

4. Решение о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки принимает Глава в форме постановления администрации Кусинского муниципального района.

5. Решение о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний содержит информацию:

1) о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

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

3) об органе, уполномоченном на организацию и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) о дате, времени и месте проведения собрания участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

6. Принятое решение о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию не позднее пяти рабочих дней со дня его принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Кусинского муниципального района, и размещается на официальном сайте администрации Злоказовского сельского поселения и (или) Кусинского муниципального района.

7. Общественные обсуждения или публичные слушания не назначаются в случае, если:

1. проект муниципального правового акта или вопрос, подлежащий вынесению на общественные обсуждения или публичные слушания, противоречит законодательству и не относится к вопросам, указанным в пункте 1 [статьи 1](#sub_1005)1 настоящих Правил;
2. по предлагаемому к рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях проекту общественные обсуждения или публичные слушания уже назначены.

8. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

1. оповещение о начале общественных обсуждений;
2. размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на [официальном сайте](http://internet.garant.ru/document/redirect/8766723/193) администраций Злоказовского сельского поселения и (или) Кусинского муниципального района в сети «Интернет» (далее в настоящей статье - официальный сайт) и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием сети «Интернет», либо на портале государственных и муниципальных услуг Челябинской области и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;
3. проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;
4. подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;
5. подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

9. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1. оповещение о начале публичных слушаний;
2. размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;
3. проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;
4. проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;
5. подготовка и оформление протокола публичных слушаний;
6. подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

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

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

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

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

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

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

12. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

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

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных в здании администрации Злоказовского сельского поселения расположенной по адресу: Челябинская область, Кусинский район, с. Злоказово, ул. Трактовая, 22, и обнародованию на информационных стендах расположенных на территории Злоказовского сельского поселения, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в пункте 2 настоящих Правил (далее - территория, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

13. С целью организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний уполномоченный орган организует следующие мероприятия:

1. осуществляет подготовку проекта постановления администрации Кусинского муниципального района о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний;
2. составляет план работы по подготовке и проведению общественных обсуждений или публичных слушаний;
3. определяет председателя и секретаря собрания участников публичных слушаний, ответственных лиц за ведение протокола публичных слушаний, а также выполнение иных мероприятий, необходимых для организации и проведения публичных слушаний;
4. при необходимости, с целью обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в общественных обсуждениях или публичных слушаниях, принимает решение о разделении территории проведения общественных обсуждений или публичных слушаний на части с определением границ этих частей;
5. в целях доведения до населения информации о содержании проектов документов, подлежащих обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, организует выступления представителей администрации Кусинского городского поселения, разработчиков проектов документов, подлежащих обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях (по согласованию), на собраниях жителей, по радио и телевидению;
6. осуществляет иные мероприятия, необходимые для организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, в соответствии с [ГрК](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138258/0) РФ.

14. В течение всего периода размещения проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления или созданного им коллегиального совещательного органа (далее - организатор общественных обсуждений или публичных слушаний) и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях

15. В период размещения в соответствии с подпунктом 2 пункта 8 и подпунктом 2 пункта 9 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений или публичных слушаний, прошедшие в соответствии с пунктом 17 настоящей статьи идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

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

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

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

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

16. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с пунктом 15 настоящей статьи, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного пунктом 20 настоящей статьи Правил.

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

18. Не требуется представление указанных в пункте 17 настоящей статьи документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах). При этом для подтверждения сведений, указанных в пункте 17 настоящей статьи, может использоваться единая система идентификации и аутентификации.

19. Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных [Федеральным законом](http://internet.garant.ru/document/redirect/12148567/200) от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных".

20. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с пунктом 15 настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

21. Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, всех участников общественных обсуждений или публичных слушаний (в том числе путем предоставления при проведении общественных обсуждений доступа к официальному сайту, информационным системам в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов государственной власти Челябинской области, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций).

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

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

2) представления информации о результатах общественных обсуждений, количестве участников общественных обсуждений. Предложения и замечания подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению уполномоченным органом.

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

1) дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;

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

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

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

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

25. Участник общественных обсуждений или публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания. Протокол общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливается в течение пяти рабочих дней со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

26. В целях получения выписки из протокола общественных обсуждений или публичных слушаний участник общественных обсуждений или публичных слушаний обращается с письменным заявлением в уполномоченный орган. По результатам рассмотрения обращения уполномоченный орган в течение десяти рабочих дней представляет указанную выписку.

1. **Результаты общественных обсуждений или публичных слушаний**
2. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний в срок не позднее пяти рабочих дней со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

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

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

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

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

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

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

3. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администраций Злоказовского сельского поселения и (или) Кусинского муниципального района в сети «Интернет».

1. **Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Злоказовского сельского поселения, а также по внесению в них изменений**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту Правил, а также по внесению в них изменений проводятся в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящих Правил, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим разделом.

2. При проведении общественных обсуждений или публичных слушаний в целях обеспечения участников общественных обсуждений или публичных слушаний равными возможностями для участия в общественных обсуждений или публичных слушаниях территория Злоказовского сельского поселения может быть разделена на части органом, уполномоченным на организацию и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил.

3. Глава при получении проекта Правил, а также внесения в них изменений принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения такого проекта.

4. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту Правил, а также по внесению в них изменений проводятся в срок не менее одного месяца и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

5. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

6. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил уполномоченный орган с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект Главе. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение не требуется в соответствии с ГрК РФ.

7. Глава в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в пункте 6 настоящих Правил обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта Собранию депутатов Кусинского муниципального района или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

1. **Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Злоказовского сельского поселения.**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящих Правил, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим разделом.

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

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

4. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей Злоказовского сельского поселения об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более одного месяца.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, уполномоченный орган осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе.

6. На основании указанных в пункте 5 настоящих Правил рекомендаций Глава в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Злоказовского сельского поселения и (или) Кусинского муниципального района.

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

1. **Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Злоказовского сельского поселения.**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящих Правил, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим разделом.

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

3. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более одного месяца со дня оповещения жителей Злоказовского сельского поселения.

4. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства уполномоченный орган осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе.

5. Глава в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 4 рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

1. **Внесение изменений в правила землепользования и застройки**
2. **Основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки**

1. Основаниями для рассмотрения Главой вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану Злоказовского сельского поселения, схеме территориального планирования Кусинского муниципального района, возникшее в результате внесения в такой генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

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

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий;

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

6) принятие решения о комплексном развитии территории.

2. Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления Кусинского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Злоказовского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

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

6) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерацией решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);

7) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

3. В случае, если Правилами не обеспечена в соответствии с частью 3\_1 статьи 31 ГрК РФ возможность размещения на территориях поселения, предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют Главе требование о внесении изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

4. В случае, предусмотренном пунктом 3 настоящей статьи, Глава обеспечивает внесение изменений в Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного в пункте 3 настоящей статьи требования.

5. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных подпунктами 3-6 пункта 2 и пункта 3 настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного пунктом 1 статьи 18 заключения комиссии не требуются.

6. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с частью 5\_2 статьи 30 ГрК РФ, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

1. **Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки**

1. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе.

2. Глава с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

3. В случае, если утверждение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется представительным органом местного самоуправления, проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

4. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55\_32 ГрК РФ, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления Администрацией Кусинского муниципального района в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55\_32 ГрК РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

5. В случаях, предусмотренных подпунктами 3-5 пункта 2 статьи 17, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, направляет Главе требование об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

6. В случае поступления требования, предусмотренного пунктом 8 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных подпунктами 3-5 пункта 2 статьи 17 оснований для внесения изменений в Правила Глава обязан обеспечить внесение изменений в Правила путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в Правила в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным пунктом 5 настоящей статьи, не требуется.

7. Срок уточнения Правил в соответствии с пунктом 6 настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного пунктом 5 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных подпунктами 3-5 пункта 2 статьи 17 оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

8. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Злоказовского сельского поселения, схеме территориального планирования Кусинского муниципального района.

9. По результатам указанной проверки отдел архитектуры и градостроительства Кусинского муниципального района направляет проект о внесении изменения в Правила Главе или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 8 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

10. Глава при получении проекта изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передается в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила

11. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определенном главой 5 настоящих Правил.

12. После завершения публичных слушаний по проекту Правил Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект Главе. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с ГрК РФ не требуется.

13. Глава в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в пункте 12 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления –Собрание депутатов Кусинского муниципального района или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Собрание депутатов Кусинского муниципального района по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила или направить проект Правил Главе на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Злоказовского сельского поселения и (или) Кусинского муниципального района в сети «Интернет».

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке.

1. **Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**
2. **Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам**

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

1. **Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются не соответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствует видам разрешенного использования соответствующей территориальной зоны;

2) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для соответствующей территориальной зоны, в том числе установленным режимам охранных зон объектов культурного наследия;

3) расположенные на указанных земельных участках производственные и иные объекты капитального строительства требуют установления санитарно-защитных зон, охранных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие градостроительному регламенту, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), что установлено уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, уполномоченными органами устанавливается срок приведения их в соответствие градостроительному регламенту, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

3. Изменение вида разрешенного использования земельных участков, изменение вида и реконструкция объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 настоящей статьи, может осуществляться путем приведения их в соответствие установленным градостроительным регламентам.

4. Перечень объектов, не соответствующих градостроительным регламентам, а также сроки приведения этих объектов в соответствие с градостроительным регламентом, устанавливается правовым актом Администрации Кусинского муниципального района.

1. **Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд**
2. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется для размещения объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения в соответствии с документами территориального планирования.
3. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения, а также в пределах иных территорий, необходимых для обеспечения муниципальных нужд в соответствии с федеральными законами.
4. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.
5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.
6. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным со строительством, реконструкцией объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения местного значения, а также автомобильных дорог местного значения и иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.
7. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются администрацией Злоказовского сельского поселения.
8. **Установление публичных и частных сервитутов**
9. В отношении земельных участков, иных объектов недвижимости могут устанавливаться публичные и частные сервитуты — право ограниченного пользования чужой недвижимостью для нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.
10. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором.
11. Частные сервитуты могут устанавливаться применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости для обеспечения частных интересов граждан и юридических лиц.
12. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Челябинской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом градостроительной документации, правил землепользования и застройки в случаях, если это необходимо для обеспечения государственных или общественных нужд, без изъятия земельных участков. Права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которым установлен публичный сервитут.
13. Сервитуты могут устанавливаться дни ограниченного использования земельного участка в целях:
14. прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
15. использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
16. размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
17. проведения дренажных работ на земельном участке;
18. забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
19. прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
20. сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
21. использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
22. временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.
23. Сервитут может быть срочным или постоянным.
24. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.
25. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.
26. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.
27. Границы зон действия публичных сервитутов дополнительно отображаются: на планах земельных участков, которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки, картографических материалах в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
28. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.
29. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.
30. **Заключительные положения**

1. Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

2. В случае отмены либо внесения изменений в нормативные правовые акты Российской Федерации, Челябинской области, настоящие Правила применяются в части, не противоречащей федеральному законодательству и законодательству Челябинской области.

3. Сведения о территориальных зонах, устанавливаемых Правилами, после утверждения Правил подлежат направлению в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».