

**АДМИНИСТРАЦИЯ ТЮМЕНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
«СИБГИПРОГОР»**

**Утверждено решением Боровской
поселковой Думы Тюменского
района Тюменской области
от 16.04.2009 № 29**

2-я редакция

НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ

ПРАВИЛА

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
БОРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ТЮМЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Директор
ООО ИТР «Сибгипрогор»**

Е. Н. Малышев

Омск 2009

АДМИНИСТРАЦИЯ ТЮМЕНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
«СИБГИПРОГОР»**

Утверждено решением Боровской поселковой Думы
Тюменского района Тюменской области
от 16.04.2009 № 29

2-я редакция

НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
БОРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ТЮМЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Директор
ООО ИТР «Сибгипрогор»

Е. Н. Малышев

СОДЕРЖАНИЕ

	Часть I	Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений	1
1	Глава 1	Общие положения	1
	Статья 1	Основные принципы формирования правил землепользования и застройки сельского поселения Тюменского муниципального района	1
	Статья 2	Назначение и цели разработки правил землепользования и застройки сельского поселения Тюменского муниципального района	2
	Статья 3	Состав настоящих Правил и основные требования, предъявляемые к их содержанию	3
	Статья 4	Градостроительное зонирование территории сельского поселения Тюменского муниципального района, виды и состав территориальных зон	5
	Статья 5	Градостроительные регламенты и их применение	7
	Глава 2	Регулирование землепользования и застройки сельского поселения Тюменского муниципального района органами местного самоуправления	9
	Статья 6	Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку в части применения настоящих Правил	9
	Статья 7	Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования землепользования и застройки в части применения настоящих Правил	10
	Статья 8	Основные направления регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения Тюменского муниципального района	10
	Глава 3	Предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	12
	Статья 9	Общие положения	12
	Статья 10	Порядок предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов	15
	Статья 11	Порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов	16
	Статья 12	Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства	17

Статья 13	Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства	18
Статья 14	Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством	19
Статья 15	Порядок предоставления земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения	19
Статья 16	Порядок предоставления земельных участков для размещения временных объектов	19
Статья 17	Порядок организации и проведения торгов (аукционов) по продаже земельных участков, либо права на заключение договоров аренды земельных участков	20
Статья 18	Особенности проведения торгов (аукционов) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства и для его комплексного освоения в целях жилищного строительства	20
Глава 4	Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд	22
Статья 19	Условия и порядок изъятия земельных участков и резервирования земель для муниципальных нужд в границах сельского поселения Тюменского муниципального района	22
Статья 20	Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд	23
Глава 5	Прекращение и ограничение прав на земельные участки, установление сервитутов	24
Статья 21	Основания прекращения прав на земельные участки	24
Статья 22	Ограничение прав на земельные участки	28
Статья 23	Сервитуты	29
Глава 6	Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	31
Статья 24	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	31
Статья 25	Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид	32
Статья 26	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	33

Статья 27	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	35
Статья 28	Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	36
Статья 29	Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение	38
Глава 7	Назначение и виды документации по планировке территории	40
Статья 30	Общие положения	40
Статья 31	Проекты планировки территории	40
Статья 32	Проекты межевания территории	41
Статья 33	Градостроительные планы земельных участков	42
Статья 34	Подготовка и утверждение документации по планировке территории	43
Статья 35	Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органов местного самоуправления сельского поселения Тюменского муниципального района	44
Статья 36	Развитие застроенных территорий	46
Статья 37	Договор о развитии застроенных территорий	47
Статья 38	Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий	47
Глава 8	Строительные изменения недвижимости	49
Статья 39	Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации	49
Статья 40	Подготовка проектной документации	49
Статья 41	Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий	50
Статья 42	Выдача разрешений на строительство	53
Статья 43	Порядок переустройства и (или) перепланировки жилых помещений	54
Статья 44	Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства	55
Статья 45	Строительный контроль	55
Статья 46	Государственный строительный надзор	56
Статья 47	Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	57
Глава 9	Информационное обеспечение градостроительной деятельности	59

Статья 48	Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности	59
Статья 49	Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и предоставления сведений информационных систем обеспечения градостроительной деятельности	59
Глава 10	Проведение публичных слушаний по правилам землепользования и застройки	61
Статья 50	Общие положения	61
Статья 51	Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила	62
Глава 11	Внесение изменений в настоящие Правила	64
Статья 52	Основания для рассмотрения главой муниципального района вопроса о внесении изменений в настоящие Правила	64
Статья 53	Лица, имеющие право вносить предложения об изменении настоящих Правил в Комиссию	64
Статья 54	Порядок подготовки изменений в настоящие Правила	65
Статья 55	Внесение изменений в настоящие Правила	65
Глава 12	Нормы регулирования иных вопросов землепользования и застройки	67
Статья 56	Правила по содержанию, благоустройству и озеленению территории сельского поселения Тюменского муниципального района	67
Статья 57	Ответственность за нарушение настоящих Правил	67
Часть II	Карты градостроительного зонирования	68
Статья 58	Карта градостроительного зонирования территории Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района	68
Статья 59	Тематические карты и схемы, применяемые для целей регулирования землепользования и застройки Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района	69

Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Глава 1 Общие положения

Статья 1 Основные принципы формирования правил землепользования и застройки сельского поселения Тюменского муниципального района

Правила землепользования и застройки сельского поселения Тюменского муниципального района Тюменской области (далее – настоящие Правила, правила землепользования и застройки сельского поселения Тюменского муниципального района) являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления сельского поселения Тюменского муниципального района, принятым в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- 1 Градостроительный кодекс Российской Федерации.
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации.
- 3 Водный кодекс Российской Федерации.
- 4 Лесной кодекс Российской Федерации.
- 5 Жилищный кодекс Российской Федерации.
- 6 Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 7 Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).
- 8 Иные законы и нормативные правовые акты органов государственной власти Российской Федерации, Тюменской области.
- 9 Устав Тюменского муниципального района и Устав сельского поселения Тюменского муниципального района.
- 10 Иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Тюменского муниципального района и органов местного самоуправления сельского поселения Тюменского муниципального района.

При разработке настоящих Правил учитывались документы территориального планирования Тюменской области, Тюменского муниципального района, сельского поселения Тюменского муниципального района, а также документация по планировке территории сельского поселения Тюменского муниципального района и иные материалы и документы, определяющие основные направления социально-экономического и градостроительного развития, охраны и использования культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов на территории сельского поселения Тюменского муниципального района.

Статья 2 Назначение и цели разработки правил землепользования и застройки сельского поселения Тюменского муниципального района

1 Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации вводят в сельском поселении Тюменского муниципального района систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всех территорий в границах сельского поселения Тюменского муниципального района на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон с целью:

- 1) реализации планов и программ развития территории сельского поселения Тюменского муниципального района, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
 - 2) создания условий для устойчивого развития территории сельского поселения Тюменского муниципального района, сохранения окружающей среды;
 - 3) создания условий для планировки территории сельского поселения Тюменского муниципального района;
 - 4) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района;
 - 5) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района;
 - 6) обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки территории сельского поселения Тюменского муниципального района посредством проведения публичных слушаний;
 - 7) обеспечения контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц;
 - 8) развития малого предпринимательства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района.
- 2 Настоящие Правила предназначены для:
- 1) защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки на территории сельского поселения Тюменского муниципального района;
 - 2) обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, расположенных на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, осуществления на них строительства и реконструкции;
 - 3) подготовки документации для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости на территории сельского поселения Тюменского муниципального района;
 - 4) контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

Статья 3 Состав настоящих Правил и основные требования, предъявляемые к их содержанию

Настоящие Правила включают в себя:

Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.

Часть II Карты градостроительного зонирования.

Часть III Градостроительные регламенты.

Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений, включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки на территории сельского поселения Тюменского муниципального района органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами на территории сельского поселения Тюменского муниципального района;
- 3) о подготовке документации по планировке территории сельского поселения Тюменского муниципального района органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по настоящим Правилам;
- 5) о внесении изменений в настоящие Правила;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки на территории сельского поселения Тюменского муниципального района.

Часть II Карты градостроительного зонирования

На картах градостроительного зонирования сельского поселения Тюменского муниципального района установлены границы территориальных зон.

На картах ограничений и обременений использования земель сельского поселения Тюменского муниципального района отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

Часть III Градостроительные регламенты

В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующих территориальных зон на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Настоящие Правила применяются наряду с существующими нормативами и стандартами, установленными государственными и муниципальными органами, в отношении землепользования и застройки и регламентируют деятельность должностных, физических и юридических лиц, в отношении:

- предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам;
- разделения (межевания) территорий сельского поселения Тюменского муниципального района на земельные участки;
- изменения существующих границ земельных участков;
- изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- осуществления строительных изменений объектов капитального строительства;
- подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- согласования проектной документации;
- проведения публичных слушаний по правилам землепользования и застройки;
- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной документации по планированию и межеванию территорий;
- предоставления разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;
- контроля за использованием и строительными изменениями земельных участков, объектов капитального строительства;
- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила.

Статья 4 Градостроительное зонирование территории сельского поселения Тюменского муниципального района, виды и состав территориальных зон

1 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли в границах сельского поселения Тюменского муниципального района относятся к различным категориям земель.

2 Правовой режим земель сельского поселения Тюменского муниципального района определяется исходя из принадлежности к категориям земель населенных пунктов, иным категориям и видам разрешенного использования в соответствии с градостроительным зонированием территории сельского поселения Тюменского муниципального района.

Зонирование территорий осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3 В соответствии с градостроительным зонированием территории сельского поселения Тюменского муниципального района устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны рекреационного назначения;
- зоны специального назначения.

4 Границы территориальных зон на территории сельского поселения Тюменского муниципального района должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;

- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) иным границам.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

5 Настоящими Правилами устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Статья 5 Градостроительные регламенты и их применение

1 Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, расположенных на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

2 Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования сельского поселения Тюменского муниципального района.

3 Действие градостроительных регламентов, определенных настоящими Правилами, не распространяется на земельные участки:

- **в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;**
- в границах территорий общего пользования;
- занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Тюменской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

5 Ограничения видов и параметров использования земельных участков в целях обеспечения особых условий использования и режима хозяйственной деятельности могут устанавливаться в следующих зонах:

- охранные зоны;
- санитарно-защитные зоны.

6 Земельные участки или объекты капитального строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды.

7 Реконструкция, указанных в части 6 настоящей статьи Правил, объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом настоящих Правил.

Глава 2 Регулирование землепользования и застройки сельского поселения Тюменского муниципального района органами местного самоуправления

Статья 6 Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку в части применения настоящих Правил

1 В соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, действующими на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, к органам, уполномоченным регулировать землепользование и застройку в части применения настоящих Правил, относятся:

- 1) органы местного самоуправления сельского поселения Тюменского муниципального района в пределах полномочий;
- 2) Дума Тюменского муниципального района (далее – районная Дума);
- 3) глава Тюменского муниципального района (далее – глава муниципального района);

- 4) администрация Тюменского муниципального района в лице следующих структурных подразделений:
- управление архитектуры администрации Тюменского муниципального района;
 - управление земельных ресурсов администрации Тюменского муниципального района;
 - иные органы и комиссии, уполномоченные регулировать вопросы землепользования и застройки.

Администрацию Тюменского муниципального района возглавляет глава муниципального района.

2 Наряду, с указанными в части 1 настоящей статьи Правил, органами для обеспечения реализации настоящих Правил формируется комиссия по рассмотрению проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Тюменского муниципального района (далее - Комиссия), которая является постоянно действующим коллегиальным органом при главе муниципального района.

Комиссия формируется на основании распоряжения администрации Тюменского муниципального района от 28.02.2008 № 412ро «О создании комиссии по рассмотрению проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований» и осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующим законодательством Тюменской области, Уставом Тюменского муниципального района, Уставом сельского поселения Тюменского муниципального района, настоящими Правилами, положением о Комиссии, иными нормативными правовыми актами, действующими на территории сельского поселения Тюменского муниципального района.

Статья 7 Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования землепользования и застройки в части применения настоящих Правил

1 Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку территории сельского поселения Тюменского муниципального района, в части применения настоящих Правил в своей деятельности тесно сотрудничают между собой и с Комиссией в рамках выполнения своих функций и обязанностей, возложенных на них действующим законодательством, Уставом Тюменского муниципального района, Уставом сельского поселения Тюменского муниципального района, положениями об учреждениях, структурных подразделениях органов местного самоуправления и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 8 Основные направления регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения Тюменского муниципального района

1 Применение настоящих Правил направлено, прежде всего, на регулирование вопросов землепользования, создание правового механизма перераспределения земельных участков между юридическими и физическими лицами, изменение их правового статуса, видов разрешенного использования, как самих земельных участков, так и объектов капитального строительства, расположенных на них.

В связи с этим к основным направлениям регулирования землепользования и застройки в плане применения настоящих Правил относятся:

- 1) предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (глава 3 настоящих Правил);
- 2) изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд (глава 4 настоящих Правил);
- 3) прекращение и ограничение прав на земельные участки, установление сервитутов (глава 5 настоящих Правил);
- 4) **изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами (глава 6 настоящих Правил).**

Глава 3 Предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Статья 9 Общие положения

1 Предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации «Об организации и проведении торгов (аукционов) по продаже находящихся в государственной или в муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2006 № 122-п «О порядке осуществления органами исполнительной власти области и органами местного самоуправления действий по предоставлению земельных участков для жилищного строительства», законом Тюменской области от 05.10.2001 № 411 «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области», постановлением Правительства Тюменской области от 27.02.2007 № 37-п «Об утверждении положения о порядке образования объектов землеустройства – земельных участков, территории которых обременены правами третьих лиц, для целей строительства», Уставом Тюменского муниципального района, Уставом сельского

поселения Тюменского муниципального района, решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района», решением районной Думы от 26.01.2007 № 244 «Об утверждении Положения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства на территории Тюменского муниципального района», и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тюменской области, Тюменского муниципального района, сельского поселения Тюменского муниципального района и настоящими Правилами.

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в зависимости от вида собственности испрашиваемых участков.

1.1 Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, расположенными на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственностью).

Субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, расположенными на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации.

Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, расположенными на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, находящимися в муниципальной собственности.

1.2 Распоряжение земельными участками в границах сельского поселения Тюменского муниципального района, указанными в части 1.1 настоящей статьи Правил, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них.

На основании Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Распоряжение земельными участками в границах сельского поселения Тюменского муниципального района, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления Тюменского муниципального района в порядке, определенном законом Тюменской области от 05.10.2001 № 411 «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области».

2 Предоставление земельных участков на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может

осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами Тюменской области.

3 Предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам для строительства (в том числе при реконструкции, перепланировке существующих зданий и сооружений, требующих дополнительного предоставления земельных участков) на территории сельского поселения Тюменского муниципального района производится с проведением работ по формированию земельных участков.

4 Порядок проведения работ по формированию земельных участков устанавливается применительно к особенностям предоставления земельных участков. Работы по формированию земельных участков на территории сельского поселения Тюменского муниципального района могут проводиться по инициативе органов государственной власти, органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц.

5 Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района представлены в статьях 12 и 13 настоящих Правил.

6 Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, на территории сельского поселения Тюменского муниципального района определен статьей 14 настоящих Правил.

7 Порядок предоставления земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения, на территории сельского поселения Тюменского муниципального района представлен в статье 15 настоящих Правил.

8 Порядок предоставления земельных участков для размещения временных объектов на территории сельского поселения Тюменского муниципального района рассмотрен в статье 16 настоящих Правил.

9 Порядок принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства объектов недвижимости на основании заключенного государственного или муниципального контракта определен решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района».

10 Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

11 Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки на территории сельского поселения Тюменского муниципального района предоставляются в собственность только за плату,

размер которой устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации.

12 Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

13 Особенности купли-продажи земельных участков определены статьей 37 Земельного кодекса Российской Федерации.

14 Предоставление земельных участков, которые находятся в собственности Тюменской области или государственная собственность на которые не разграничена, для размещения областных автомобильных дорог осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Тюменской области в соответствии с земельным законодательством и федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ.

15 Оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляется органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Статья 10 Порядок предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов

1 Предварительное согласование мест размещения объекта на территории сельского поселения Тюменского муниципального района не производится в случаях:

- при размещении объекта строительства в соответствии с градостроительной документацией о застройке и настоящими Правилами;
- при предоставлении земельных участков для сельскохозяйственных нужд или земельных участков из состава земель лесного фонда;
- при предоставлении земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

2 Предоставление земельных участков в собственность для строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района без проведения процедуры предварительного согласования осуществляется исключительно посредством проведения торгов (аукционов).

Исключением являются случаи, указанные в пункте 2.1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

3 Порядок предоставления земельных участков для строительства без проведения процедуры предварительного согласования на территории сельского поселения Тюменского муниципального района устанавливается решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 11 Порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов

1 Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов на территории сельского поселения Тюменского муниципального района производится в случаях, не предусмотренных частью 1 статьи 10 настоящих Правил.

2 Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов на территории сельского поселения Тюменского муниципального района осуществляется в аренду, а государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3 Порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов на территории сельского поселения Тюменского муниципального района устанавливается решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 12 Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства

1 Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки под жилищное строительство на территории сельского поселения Тюменского муниципального района предоставляются без предварительного согласования места размещения объекта:

- 1) в собственность или в аренду - для жилищного строительства;
- 2) в безвозмездное срочное пользование – исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, лицам, с

которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости.

2 Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района осуществляется на торгах (аукционах), за исключением случаев, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3 Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района устанавливаются постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2006 № 122-п «О порядке осуществления органами исполнительной власти области и органами местного самоуправления действий по предоставлению земельных участков для жилищного строительства», решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 13 Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1 Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

2 На основании статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации комплексное освоение в целях жилищного строительства включает в себя:

- подготовку документации по планировке территории;
- выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры;
- осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования.

3 Предоставление в аренду земельного участка, расположенного на территории сельского поселения Тюменского муниципального района для его комплексного освоения в целях

жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 18 настоящих Правил.

4 Арендатор земельного участка, расположенного на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

5 Права и обязанности собственника или арендатора земельных участков, предоставленных для их комплексного освоения в целях жилищного строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, определены статьей 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

6 Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района устанавливаются постановлением Правительства Тюменской области от 13.05.2006 № 122-п «О порядке осуществления органами исполнительной власти области и органами местного самоуправления действий по предоставлению земельных участков для жилищного строительства», решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 14 Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством

1 Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, на территории сельского поселения Тюменского муниципального района устанавливается решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 15 Порядок предоставления земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения

1 На территории сельского поселения Тюменского муниципального района порядок предоставления земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения устанавливается решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 16 Порядок предоставления земельных участков для размещения временных объектов

1 Временными объектами являются здания и сооружения из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанные прочно с землей, перемещение которых возможно без причинения несоразмерного ущерба их назначению.

2 Порядок предоставления земельных участков для размещения временных объектов на территории сельского поселения Тюменского муниципального района устанавливается нормативным правовым актом органов местного самоуправления Тюменского муниципального района в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 17 Порядок организации и проведения торгов (аукционов) по продаже земельных участков, либо права на заключение договоров аренды земельных участков

1 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с частью 2 настоящей статьи Правил земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

2 Порядок организации и проведения торгов (аукционов) по продаже земельных участков, либо права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, устанавливается Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, решением районной Думы от 26.01.2007 № 244 «Об утверждении Положения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства на территории Тюменского муниципального района», решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 18 Особенности проведения торгов (аукционов) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства и для его комплексного освоения в целях жилищного строительства

1 Особенности проведения торгов (аукционов) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства и для его комплексного освоения в целях жилищного строительства на территории сельского поселения Тюменского

муниципального района устанавливаются решением районной Думы от 26.01.2007 № 244 «Об утверждении Положения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства на территории Тюменского муниципального района», решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района» в соответствии со статьей 38.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 4 Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд

Статья 19 Условия и порядок изъятия земельных участков и резервирования земель для муниципальных нужд в границах сельского поселения Тюменского муниципального района

1 Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях:

- в целях застройки территории сельского поселения Тюменского муниципального района в соответствии с генеральным планом сельского поселения Тюменского муниципального района и настоящими Правилами;
- размещения объектов муниципального значения при отсутствии иных вариантов возможного размещения этих объектов;
- размещения объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- размещения автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;
- создания условий для строительства или реконструкции областных автомобильных дорог;
- размещения мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах сельского поселения Тюменского муниципального района;
- в связи с иными обстоятельствами в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из состава земель муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъекта Российской Федерации.

2 Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд устанавливаются статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации.

3 Условия и порядок резервирования земель для муниципальных нужд определены статьей 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации, законом Тюменской области от 05.10.2001 № 411 «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области».

Статья 20 Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1 Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд, ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 57 Земельного кодекса Российской Федерации.

Глава 5 Прекращение и ограничение прав на земельные участки, установление сервитутов

Статья 21 Основания прекращения прав на земельные участки

1 Права на земельные участки прекращаются по основаниям, установленным гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

Могут быть прекращены следующие права на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- аренда;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право сервитута.

2 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

3 Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей 53 Земельного кодекса Российской Федерации.

4 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно при:

- 1) использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, установленными статьей 7 и 8 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 2) использовании земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
- 3) не устранении совершенных умышлено следующих земельных правонарушений:
 - отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
 - нарушение установленного Земельным кодексом Российской Федерации режима использования земель особо охраняемых природных территорий, земель природоохранного, рекреационного назначения, земель историко-культурного назначения, особо ценных земель, других земель с особыми условиями использования, а также земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению;
 - систематическое невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв;
 - систематическая неуплата земельного налога;
- 4) **не использовании в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;**
- 5) изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 6) реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 51 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 7) в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Решение о прекращении прав на земельные участки в случаях, предусмотренных настоящей частью данной статьи Правил, принимается судом в соответствии со статьей 54 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

5 В соответствии со статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Кроме того, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае:

- 1) использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, предусмотренными статьей 8 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 2) использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
- 3) не устранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
- 4) неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
- 5) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 6) реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 51 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 7) в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Прекращение аренды земельного участка на территории сельского поселения Тюменского муниципального района по основаниям, указанным в пункте 2 настоящей части данной статьи Правил, не допускается:

- в период полевых сельскохозяйственных работ;
- в иных установленных федеральными законами случаях.

6 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон:

- 1) по истечению срока, на который земельный участок был предоставлен;
- 2) по основаниям, указанным в частях 3 и 4 настоящей статьи Правил.

7 Право на служебный надел на территории сельского поселения Тюменского муниципального района прекращается в силу прекращения работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен, за исключением случаев, указанных в части 8 настоящей статьи Правил.

8 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации право на служебный надел сохраняется:

- 1) за работником, прекратившим трудовые отношения при переходе его на пенсию по старости или пенсию по инвалидности;
- 2) за одним из членов семьи:
 - работника, призванного на действительную срочную военную службу или альтернативную службу, на весь срок прохождения службы;
 - работника, поступившего на учебу, на весь срок обучения в образовательном учреждении;
 - работника, погибшего в связи с исполнением служебных обязанностей;
- 3) за нетрудоспособным супругом и престарелыми родителями работника пожизненно, детьми работников до их совершеннолетия.

9 Прекращение права на служебный надел на территории сельского поселения Тюменского муниципального района оформляется решением организации, предоставившей такой служебный надел в пользование.

На основании статьи 47 Земельного кодекса Российской Федерации работник, прекративший трудовые отношения с организацией, предоставившей служебный надел в пользование, имеет право использовать этот надел после прекращения трудовых отношений в течение срока, необходимого для окончания сельскохозяйственных работ.

10 На основании статьи 48 Земельного кодекса Российской Федерации, частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, а публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Статья 22 Ограничение прав на земельные участки

1 Основания и виды ограничений прав на землю установлены Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю (земельные участки):

- 1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;
- 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
- 3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;
- 4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

3 На основании статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации ограничения прав на землю:

- устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органа местного самоуправления или решением суда;
- устанавливаются бессрочно или на определенный срок;
- сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу;
- подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». С момента регистрации ограничения права на земельный участок, ограничение прав по его использованию является неотъемлемым элементом правового режима земельного участка и не может отчуждаться отдельно от него;
- могут быть обжалованы лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

4 Необходимость введения ограничений прав на землю, если в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации это может быть отнесено к компетенции органа местного самоуправления, определяется органом местного самоуправления самостоятельно.

5 Ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются в соответствии со статьей 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

6 Ограничения оборотоспособности земельных участков определены статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 23 Сервитуты

1 В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть публичными и частными, в зависимости от сроков действия - постоянными и срочными.

Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

2 Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Тюменской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, при этом установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3 Публичные сервитуты на территории сельского поселения Тюменского муниципального района могут устанавливаться для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4 Порядок и условия установления сервитутов определен статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Глава 6
Изменение видов разрешенного
использования земельных участков и объектов
капитального строительства физическими и
юридическими лицами

Статья 24
Виды разрешенного использования
земельных участков и объектов капитального
строительства

1 В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2 Применительно к каждой территориальной зоне в части III настоящих Правил установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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.

5 Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 26 настоящих Правил.

6 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 25 Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид

1 Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, обладают физические и юридические лица в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2 Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, осуществляется при условии:

- 1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на условно разрешенный вид использования в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является условно разрешенным;
- 2) выполнения технических регламентов в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства связано с необходимостью подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство;
- 3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, от управления архитектуры администрации Тюменского муниципального района заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

Статья 26 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 на территории сельского поселения Тюменского муниципального района (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2 Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования на территории сельского поселения Тюменского муниципального района подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется статьей 50 настоящих

Правил с учетом положений настоящей статьи Правил.

3 В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с учетом мнения граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, 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 В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5 Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования на территории сельского поселения Тюменского муниципального района вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6 Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального

опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте администрации Тюменского муниципального района в сети «Интернет».

7 Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей сельского поселения Тюменского муниципального района о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления Тюменского муниципального района и не может быть более одного месяца.

8 На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу 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 муниципального района.

9 На основании указанных в части 8 настоящей статьи Правил рекомендаций глава муниципального района в срок в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации Тюменского муниципального района в сети «Интернет».

10 В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11 В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в настоящие Правила порядке после проведения 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 публичных слушаний.

12 В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 27 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1 В соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

2 Применительно к территориальным зонам, обозначенным на картах градостроительного зонирования территории сельского поселения Тюменского муниципального района, главой 13 настоящих Правил установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.1 Кроме того, предельные нормативы (максимальные и минимальные размеры) земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель Тюменского муниципального района для индивидуального жилищного строительства, ведения личного

подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, под существующую индивидуальную жилую застройку установлены постановлением администрации п. Боровский Тюменского района от 12.05.2005 № 282 «О предельных нормативах предоставления земельных участков».

3 В пределах территориальных зон, указанных на картах градостроительного зонирования территории сельского поселения Тюменского муниципального района могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Статья 28 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1 Правообладатели земельных участков в границах сельского поселения Тюменского муниципального района, 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 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Для этого заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

3 Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном статьей 50 настоящих Правил.

4 Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5 На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет

подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе муниципального района.

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

7 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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.

Статья 29 Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1 Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации.

2 В соответствии со статьей 22 Жилищного кодекса Российской Федерации перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается:

- если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;
- если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;
- если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких – либо лиц.

3 В соответствии со статьей 22 Жилищного кодекса Российской Федерации перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

4 Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на

такое помещение обременено правами каких-либо лиц (в соответствии со статьей 22 Жилищного кодекса Российской Федерации).

5 Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется комиссией по переводу жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение, состав и порядок работы, которой устанавливается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Тюменского муниципального района.

6 Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение устанавливается статьей 23 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Глава 7 Назначение и виды документации по планировке территории

Статья 30 Общие положения

1 Подготовка документации по планировке территории сельского поселения Тюменского муниципального района осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации осуществляется подготовка документации по планировке застроенных или подлежащих застройке территорий. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством Российской Федерации. Кроме того, содержание и порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности Тюменской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Тюменского муниципального района.

3 При подготовке документации по планировке территории сельского поселения Тюменского муниципального района может осуществляться:

- разработка проектов планировки территории;
- проектов межевания территории;
- градостроительных планов земельных участков (в составе проектов межевания территории или в виде отдельных документов).

4 Состав и содержание документации по планировке территории сельского поселения Тюменского муниципального района определены постановлением Правительства Тюменской области от 08.08.06 № 184-п «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории Тюменской области».

Статья 31 Проекты планировки территории

1 Проект планировки является документом, разрабатываемым на часть или всю территорию сельского поселения Тюменского муниципального района.

2 Проект планировки разрабатывается в соответствии с установленными в генеральном плане сельского поселения Тюменского муниципального района элементами планировочной структуры и градостроительными регламентами настоящих Правил.

3 Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

4 Основные требования к содержанию проектов планировки определены статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Тюменской области от 08.08.06 № 184-п «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории Тюменской области».

5 Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Кроме того, утвержденный проект планировки учитывается при разработке инвестиционно-градостроительных паспортов территорий и объектов, проектов межевания территорий, проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры сельского поселения Тюменского муниципального района.

Статья 32 Проекты межевания территории

1 Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах установленных красных линий.

2 Подготовка проектов межевания застроенных территорий сельского поселения Тюменского муниципального района осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий сельского поселения Тюменского муниципального района осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для

строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3 Подготовка проектов межевания территорий может осуществляться в составе проектов планировки территорий сельского поселения Тюменского муниципального района, проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры сельского поселения Тюменского муниципального района, либо их частей, а также в виде отдельного документа.

4 Требования, соблюдаемые при разработке проектов межевания территорий сельского поселения Тюменского муниципального района, установлены Градостроительным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Тюменской области от 08.08.06 № 184-п «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории Тюменской области».

5 Основные требования к содержанию проектов межевания территории определены статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Тюменской области от 08.08.06 № 184-п «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории Тюменской области».

Статья 33 Градостроительные планы земельных участков

1 Подготовка градостроительных планов земельных участков, расположенных на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

2 Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется:

- в составе проектов межевания, которые являются составной частью проектов планировки;
- в составе проектов межевания, которые подготавливаются как самостоятельные документы применительно к ранее выделенным (посредством проектов планировки) элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам);
- в виде отдельного документа.

3 Требования к содержанию градостроительных планов земельных участков установлены статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4 Форма градостроительного плана земельного участка утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 № 840.

Порядок заполнения формы градостроительного плана земельного участка определен приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 11.08.2006 № 93 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка».

Статья 34 Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1 Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Тюменской области, органами местного самоуправления Тюменского муниципального района.

2 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации уполномоченные федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства федерального значения.

3 Органы исполнительной власти Тюменской области обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Тюменской области, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства регионального значения.

4 Органы местного самоуправления Тюменского муниципального района обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана сельского поселения Тюменского муниципального района и настоящих Правил.

5 Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории сельского поселения Тюменского муниципального района, устанавливается статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 35 Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органов местного самоуправления сельского поселения Тюменского муниципального района

1 Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой сельского поселения Тюменского муниципального района, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2 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 может размещаться на официальном сайте Тюменского муниципального района в сети «Интернет».

3 Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию Тюменского муниципального района свои

**предложения о подготовке и содержании
документации по планировке территории.**

4 Администрация Тюменского муниципального района или уполномоченное структурное подразделение администрации Тюменского муниципального района осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие с требованиями технических регламентов, границ зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки принимается соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе сельского поселения Тюменского муниципального района или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5 Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы сельского поселения Тюменского муниципального района, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6 Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется положениями о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории Тюменского муниципального района – решением районной Думы от 07.11.2006 № 178 «Об утверждении положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в Тюменском муниципальном районе» в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации.

7 В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

8 Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию и может размещаться на официальном сайте Тюменского муниципального района в сети «Интернет».

9 Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей сельского поселения Тюменского муниципального района о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

10 Организатор публичных слушаний направляет главе сельского поселения Тюменского муниципального района, подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

11 Глава сельского поселения Тюменского муниципального района, с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в администрацию Тюменского муниципального района, на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

12 Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и может размещаться на официальном сайте Тюменского муниципального района в сети «Интернет».

13 На основании документации по планировке территории, утвержденной главой сельского поселения Тюменского муниципального района, районная Дума вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 36 Развитие застроенных территорий

1 Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2 Решение о развитии застроенных территорий принимается органом местного самоуправления Тюменского муниципального района по инициативе органа государственной власти Тюменской области, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения таких территорий объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3 Решение о развитии застроенных территорий может быть принято, если на таких территориях расположены:

- 1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- 2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных районной Думой.

4 На застроенных территориях в границах сельского поселения Тюменского муниципального района, в отношении которых принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

5 На застроенных территориях в границах сельского поселения Тюменского муниципального района, в отношении которых принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи Правил.

6 В решении о развитии застроенных территорий в границах сельского поселения Тюменского муниципального района должны быть определены их местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

7 Развитие застроенных территорий в границах сельского поселения Тюменского муниципального района осуществляется на основании договора о развитии застроенных территорий в соответствии со статьей 37 настоящих Правил.

8 Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности, или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления Тюменского муниципального района заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

Статья 37 Договор о развитии застроенных территорий

1 Содержание и условия заключения договора о развитии застроенной территории установлены статьей 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 38 Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий

1 Аукцион на право заключить договор о развитии застроенных территорий является открытым по составу участников и форме подачи заявок.

2 Решение о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий принимается главой муниципального района.

3 В качестве организатора аукциона выступает орган местного самоуправления Тюменского муниципального района, принявший решение о развитии застроенных территорий, или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

4 Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий предусматривается статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 39 Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации

1 Правом производить строительные изменения недвижимости на территории сельского поселения Тюменского муниципального района - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

2 Право на строительные изменения объектов недвижимости может быть реализовано:

- при наличии разрешения на строительство;
- без разрешения на строительство.

3 Необходимость оформления разрешения на строительство определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 40 Подготовка проектной документации

1 Разработанная, согласованная и утвержденная в установленном порядке проектная документация, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством, является основанием для выдачи разрешения на строительство.

2 В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3 Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье Правил - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

4 Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5 Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к

отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на государственную экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, установленными постановлением Правительством Российской Федерации от 16.02.2008 № 87.

Статья 41 Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

1 В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

- 1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
- 2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
- 3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;
- 4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Земельного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;
- 5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или

требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Земельного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

2 В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (далее – типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

3 Государственная экспертиза результатов инженерных изысканий не проводится в случае, если инженерные изыскания выполнялись для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, указанных в части 1 настоящей статьи Правил, а также в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство.

4 На основании части 3.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации результаты инженерных изысканий могут быть направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией или до направления проектной документации на государственную экспертизу.

5 Государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Тюменской области, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными учреждениями (бюджетными или автономными) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6 В соответствии с градостроительным законодательством предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также материалам инженерных изысканий.

7 Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

8 В соответствии с частью 1 статьи 50 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщик или заказчик, либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо, может направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу.

9 Негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий проводятся аккредитованными организациями на основании договора.

Порядок проведения негосударственной экспертизы и порядок аккредитации организаций устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 42 Выдача разрешений на строительство

1 Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять:

- 1) строительство объектов капитального строительства;
- 2) реконструкцию объектов капитального строительства;
- 3) капитальный ремонт объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики недвижимости и безопасности таких объектов.

2 В границах сельского поселения Тюменского муниципального района разрешение на строительство выдается управлением архитектуры администрации Тюменского муниципального района в порядке определенном постановлением администрации Тюменского муниципального района от 23.03.2006 № 30 «О порядке подготовки и выдачи разрешений на строительство», в соответствии со статей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Исключениями являются случаи, определенные частями 5-6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с законом Тюменской области от 03.06.2005 № 385 «О регулировании градостроительной деятельности в Тюменской области» уполномоченный орган исполнительной власти Тюменской области выдает разрешение на строительство для:

- 1) строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка;
- 2) строительство на земельных участках, на которые не распространяются градостроительные регламенты или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, в случаях и порядке, определенных федеральным законодательством.

3 Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, установленных статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4 Порядок выдачи разрешения на строительство и условия продления срока действия разрешения устанавливаются статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Тюменской области от 11.12.2006 № 286-п «Об утверждении Порядка выдачи разрешений на строительство» и постановлением администрации Тюменского муниципального района от 23.03.2006 № 30 «О порядке подготовки и выдачи разрешений на строительство»

5 Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и заполняется в порядке, определенном приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 19.10.2006 № 120 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы разрешения на строительство».

6 Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 43 Порядок переустройства и (или) перепланировки жилых помещений

Переустройство и (или) перепланировка проводятся, как правило, с целью повышения уровня благоустройства, улучшения жилищно-бытовых условий проживающих на той же жилплощади.

1 Переустройство жилого помещения включает в себя:

- установку бытовых электроплит взамен газовых плит, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;
- устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводных трубопроводов, электрических сетей;
- устройство для установки душевых кабин, стиральных машин повышенной мощности, других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

2 Перепланировка жилого помещения включает:

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проёмов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- ликвидацию темных кухонь и входов через квартиры или жилые помещения;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров и другое.

Переустройство и перепланировка могут быть взаимосвязаны непосредственно по последовательности проводимых работ по установке, замене, переносу оборудования, изменению внешней и внутренней конфигурации жилого помещения.

3 Порядок переустройства и (или) перепланировки жилого помещения устанавливается главой 4 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 44 Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

1 Лицами, осуществляющими строительство на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2 Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района осуществляется в соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 45 Строительный контроль

1 Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

2 Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство, а в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

3 Порядок проведения строительного контроля устанавливается действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 46 Государственный строительный надзор

1 В соответствии со статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственный строительный надзор осуществляется при:

- 1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;
- 2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

2 Предметом государственного строительного надзора на территории сельского поселения Тюменского муниципального района является проверка:

- 1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации;
- 2) наличия разрешения на строительство;
- 3) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3 Государственный строительный надзор на территории сельского поселения Тюменского муниципального района:

- при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте всех объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора;
- при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов обороны может осуществляться иными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора указом Президента Российской Федерации.

4 Государственный строительный надзор осуществляется органами исполнительной власти Тюменской области, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в части 3 настоящей статьи Правил, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

5 Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

6 На основании части 8 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

Статья 47 Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1 Вводу в эксплуатацию подлежат, расположенные на территории сельского поселения Тюменского муниципального района объекты, построенные, реконструированные, отремонтированные на основании разрешения на строительство. Не требуется получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если оформление прав осуществляется в отношении объектов незавершенного строительства.

2 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

3 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается управлением архитектуры администрации Тюменского муниципального района в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации и постановлением администрации Тюменского муниципального района от 23.03.2006 № 31 «О порядке подготовки и выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию».

Уполномоченный орган исполнительной власти Тюменской области выдает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию на [объекты капитального строительства](#), по которым данным уполномоченным органом исполнительной власти Тюменской области была осуществлена выдача разрешений на строительство.

4 На основании статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного или отремонтированного объекта капитального строительства.

5 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре

недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

6 Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 № 698 и заполняется в порядке, определенном приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 19.10.2006 № 121 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

7 Ввод в эксплуатацию самовольных построек осуществляется межведомственной комиссией в порядке определенном постановлением администрации Тюменского муниципального района от 23.06.2006 № 93 «О внесении изменений в постановление от 29.05.2006 № 80».

Глава 9 Информационное обеспечение градостроительной деятельности

Статья 48 Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности

1 Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

2 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя материалы в текстовой форме и в виде карт.

3 Целью ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

4 Требования, предъявляемые к структуре информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, определяются статьей 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5 Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

Статья 49 Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и предоставления сведений информационных систем обеспечения градостроительной деятельности

1 Ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляется органами местного самоуправления Тюменского муниципального района путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности.

2 В соответствии со статей 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, требования к технологиям и программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения автоматизированных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3 Предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности осуществляется бесплатно или за плату в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации максимальный размер платы за предоставление указанных сведений и порядок взимания такой платы устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4 Порядок предоставления сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц устанавливается постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности».

Глава 10 Проведение публичных слушаний по правилам землепользования и застройки

Статья 50 Общие положения

1 Публичные слушания - форма реализации прав населения на участие в осуществлении местного самоуправления, выраженная в публичном обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения, проводимом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законами Тюменской области, положением о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории Тюменского муниципального района – решением районной Думы от 07.11.2006 № 178 «Об утверждении положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в Тюменском муниципальном районе» (далее в настоящей главе Правил - Положение).

2 Организацию и проведение публичных слушаний осуществляет Комиссия в порядке, определенном Положением.

3 На публичные слушания по правилам землепользования и застройки выносятся:

- 1) проект о внесении изменений в настоящие Правила;

- 2) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4 Порядок организации и проведения публичных слушаний в сельском поселении Тюменского муниципального района определен Положением.

5 Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила определены Положением, статьей 51 настоящих Правил в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6 Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства определены Положением, статьей 26 настоящих Правил в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7 Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены Положением, статьей 26 настоящих Правил в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 51 Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила

1 Срок проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила составляет не менее двух месяцев и не более четырех месяцев со дня официального опубликования такого проекта.

2 Решение о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила принимает глава муниципального района в срок не позднее чем через десять дней со дня получения проекта настоящих Правил.

3 В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и

правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой муниципального района решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

4 Проведение публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила осуществляется Комиссией.

5 После завершения публичных слушаний, внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в соответствии со статьей 55 настоящих Правил.

Глава 11 Внесение изменений в настоящие Правила

Статья 52 Основания для рассмотрения главой муниципального района вопроса о внесении изменений в настоящие Правила

1 Основаниями для рассмотрения главой муниципального района вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

- 1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану сельского поселения Тюменского муниципального района, схеме территориального планирования Тюменского муниципального района, возникшее в результате внесения в такой генеральный план или схему территориального планирования Тюменского муниципального района изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Статья 53 Лица, имеющие право вносить предложения об изменении настоящих Правил в Комиссию

1 Предложения о внесении изменений в настоящие Правила в Комиссию направляются:

- 1) **федеральными органами исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;**
- 2) органами исполнительной власти Тюменской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- 3) органами местного самоуправления Тюменского муниципального района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
- 4) органами местного самоуправления сельского поселения Тюменского муниципального района в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения Тюменского муниципального района;
- 5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения настоящих 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.

Статья 54 Порядок подготовки изменений в настоящие Правила

1 Лица, имеющие право подавать предложения по изменению настоящих Правил, подают свои предложения в Комиссию. Секретарь Комиссии фиксирует дату поступления предложений.

Предложения могут относиться к формулировкам текста настоящих Правил, перечням видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

2 Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального района.

3 Глава муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Статья 55 Внесение изменений в настоящие Правила

1 Проект о внесении изменений в настоящие Правила выносится на публичные слушания. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила установлен статьями 50-51 настоящих Правил.

2 После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом заключения о результатах публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе муниципального района. Обязательными приложениями к проекту являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

3 Заключение о результатах публичных слушаний учитывается главой муниципального района при принятии решения о направлении проекта правил землепользования и застройки в районную Думу либо об отклонении его и направлении на доработку.

**Статья 56 Правила по содержанию, благоустройству и озеленению территории сельского поселения
Тюменского муниципального района**

1 Правила по содержанию, благоустройству и озеленению территории сельского поселения Тюменского муниципального района устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Тюменского муниципального района, а также определяются распоряжениями администрации Тюменского муниципального района «О проведении мероприятий по охране окружающей среды, благоустройству и санитарной очистке территорий населенных пунктов района».

Статья 57 Ответственность за нарушение настоящих Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тюменской области, постановлением администрации Тюменского муниципального района от 19.05.2006 № 63 «Об утверждении Положения о порядке установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности», иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Часть III	Градостроительные регламенты	70
Глава 13	Градостроительные регламенты	70
Статья 60	Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района	70
Статья 61	Градостроительные регламенты. Жилые зоны	73
Статья 62	Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны	82
Статья 63	Градостроительные регламенты. Производственные зоны	86
Статья 64	Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	90
Статья 65	Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования	93
Статья 66	Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения	97
4 Статья 67	Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	100

Глава 14	Установление режима использования земель в зонах ограничений и обременений	101
Статья 68	Характеристика зон ограничений и обременений использования земель Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района	101
Статья 69	Установление видов разрешенного использования земель в границах зон ограничений и обременений Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района	102
Приложение		117
Приложение 1	Основные термины и определения, используемые в настоящих Правилах	117

Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Глава 1 Общие положения

Статья 1 Основные принципы формирования правил землепользования и застройки сельского поселения Тюменского муниципального района

Правила землепользования и застройки сельского поселения Тюменского муниципального района Тюменской области (далее – настоящие Правила, правила землепользования и застройки сельского поселения Тюменского муниципального района) являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления сельского поселения Тюменского муниципального района, принятым в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- 1 Градостроительный кодекс Российской Федерации.
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации.
- 3 Водный кодекс Российской Федерации.
- 4 Лесной кодекс Российской Федерации.
- 5 Жилищный кодекс Российской Федерации.
- 6 Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 7 Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее –

Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

- 8 Иные законы и нормативные правовые акты органов государственной власти Российской Федерации, Тюменской области.
- 9 Устав Тюменского муниципального района и Устав сельского поселения Тюменского муниципального района.
- 10 Иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Тюменского муниципального района и органов местного самоуправления сельского поселения Тюменского муниципального района.

При разработке настоящих Правил учитывались документы территориального планирования Тюменской области, Тюменского муниципального района, сельского поселения Тюменского муниципального района, а также документация по планировке территории сельского поселения Тюменского муниципального района и иные материалы и документы, определяющие основные направления социально-экономического и градостроительного развития, охраны и использования культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов на территории сельского поселения Тюменского муниципального района.

Статья 2 Назначение и цели разработки правил землепользования и застройки сельского поселения Тюменского муниципального района

1 Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации вводят в сельском поселении Тюменского муниципального района систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всех территорий в границах сельского поселения Тюменского муниципального района на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон с целью:

- 1) реализации планов и программ развития территории сельского поселения Тюменского муниципального района, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
- 2) создания условий для устойчивого развития территории сельского поселения Тюменского муниципального района, сохранения окружающей среды;
- 3) создания условий для планировки территории сельского поселения Тюменского муниципального района;
- 4) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района;

- 5) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района;
 - 6) обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки территории сельского поселения Тюменского муниципального района посредством проведения публичных слушаний;
 - 7) обеспечения контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц;
 - 8) развития малого предпринимательства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района.
- 2 Настоящие Правила предназначены для:
- 1) защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки на территории сельского поселения Тюменского муниципального района;
 - 2) обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, расположенных на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, осуществления на них строительства и реконструкции;
 - 3) подготовки документации для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости на территории сельского поселения Тюменского муниципального района;
 - 4) контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

Статья 3 Состав настоящих Правил и основные требования, предъявляемые к их содержанию

Настоящие Правила включают в себя:

Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.

Часть II Карты градостроительного зонирования.

Часть III Градостроительные регламенты.

Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений, включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки на территории сельского поселения Тюменского муниципального района органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами на территории сельского поселения Тюменского муниципального района;
- 3) о подготовке документации по планировке территории сельского поселения Тюменского муниципального района органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по настоящим Правилам;
- 5) о внесении изменений в настоящие Правила;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки на территории сельского поселения Тюменского муниципального района.

Часть II Карты градостроительного зонирования

На картах градостроительного зонирования сельского поселения Тюменского муниципального района установлены границы территориальных зон.

На картах ограничений и обременений использования земель сельского поселения Тюменского муниципального района отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

Часть III Градостроительные регламенты

В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующих территориальных зон на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Настоящие Правила применяются наряду с существующими нормативами и стандартами, установленными государственными и муниципальными органами, в отношении землепользования и застройки и регламентируют деятельность должностных, физических и юридических лиц, в отношении:

- предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам;
- разделения (межевания) территорий сельского поселения Тюменского муниципального района на земельные участки;
- изменения существующих границ земельных участков;
- изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- осуществления строительных изменений объектов капитального строительства;
- подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- согласования проектной документации;

- проведения публичных слушаний по правилам землепользования и застройки;
- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной документации по планированию и межеванию территорий;
- предоставления разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;
- контроля за использованием и строительными изменениями земельных участков, объектов капитального строительства;
- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила.

Статья 4 Градостроительное зонирование территории сельского поселения Тюменского муниципального района, виды и состав территориальных зон

1 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли в границах сельского поселения Тюменского муниципального района относятся к различным категориям земель.

2 Правовой режим земель сельского поселения Тюменского муниципального района определяется исходя из принадлежности к категориям земель населенных пунктов, иным категориям и видам разрешенного использования в соответствии с градостроительным зонированием территории сельского поселения Тюменского муниципального района.

Зонирование территорий осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3 В соответствии с градостроительным зонированием территории сельского поселения Тюменского муниципального района устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны рекреационного назначения;
- зоны специального назначения.

4 Границы территориальных зон на территории сельского поселения Тюменского муниципального района должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) иным границам.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

5 Настоящими Правилами устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Статья 5 Градостроительные регламенты и их применение

1 Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, расположенных на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

2 Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования сельского поселения Тюменского муниципального района.

3 Действие градостроительных регламентов, определенных настоящими Правилами, не распространяется на земельные участки:

- **в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;**
- в границах территорий общего пользования;
- занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель,

покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Тюменской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

5 Ограничения видов и параметров использования земельных участков в целях обеспечения особых условий использования и режима хозяйственной деятельности могут устанавливаться в следующих зонах:

- охранные зоны;
- санитарно-защитные зоны.

6 Земельные участки или объекты капитального строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды.

7 Реконструкция, указанных в части 6 настоящей статьи Правил, объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом настоящих Правил.

Глава 2 Регулирование землепользования и застройки сельского поселения Тюменского муниципального района органами местного самоуправления

Статья 6 Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку в части применения настоящих Правил

1 В соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, действующими на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, к органам, уполномоченным регулировать землепользование и застройку в части применения настоящих Правил, относятся:

- 1) органы местного самоуправления сельского поселения Тюменского муниципального района в пределах полномочий;
- 2) Дума Тюменского муниципального района (далее – районная Дума);
- 3) глава Тюменского муниципального района (далее – глава муниципального района);
- 4) администрация Тюменского муниципального района в лице следующих структурных подразделений:
 - управление архитектуры администрации Тюменского муниципального района;
 - управление земельных ресурсов администрации Тюменского муниципального района;
 - иные органы и комиссии, уполномоченные регулировать вопросы землепользования и застройки.

Администрацию Тюменского муниципального района возглавляет глава муниципального района.

2 Наряду с указанными в части 1 настоящей статьи Правил, органами для обеспечения реализации настоящих Правил формируется комиссия по рассмотрению проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Тюменского муниципального района (далее - Комиссия), которая является постоянно действующим коллегиальным органом при главе муниципального района.

Комиссия формируется на основании распоряжения администрации Тюменского муниципального района от 28.02.2008 № 412ро «О создании комиссии по рассмотрению проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований» и осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской

Федерации, действующим законодательством Тюменской области, Уставом Тюменского муниципального района, Уставом сельского поселения Тюменского муниципального района, настоящими Правилами, положением о Комиссии, иными нормативными правовыми актами, действующими на территории сельского поселения Тюменского муниципального района.

**Статья 7 Полномочия органов местного самоуправления в области
регулирования землепользования и застройки в части применения настоящих
Правил**

1 Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку территории сельского поселения Тюменского муниципального района, в части применения настоящих Правил в своей деятельности тесно сотрудничают между собой и с Комиссией в рамках выполнения своих функций и обязанностей, возложенных на них действующим законодательством, Уставом Тюменского муниципального района, Уставом сельского поселения Тюменского муниципального района, положениями об учреждениях, структурных подразделениях органов местного самоуправления и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

**Статья 8 Основные направления регулирования землепользования и застройки
на территории сельского поселения Тюменского муниципального района**

1 Применение настоящих Правил направлено, прежде всего, на регулирование вопросов землепользования, создание правового механизма перераспределения земельных участков между юридическими и физическими лицами, изменение их правового статуса, видов разрешенного использования, как самих земельных участков, так и объектов капитального строительства, расположенных на них.

В связи с этим к основным направлениям регулирования землепользования и застройки в плане применения настоящих Правил относятся:

- 1) предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (глава 3 настоящих Правил);
- 2) изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд (глава 4 настоящих Правил);

- 3) прекращение и ограничение прав на земельные участки, установление сервитутов (глава 5 настоящих Правил);
- 4) **изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами (глава 6 настоящих Правил).**

Глава 3 Предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Статья 9 Общие положения

1 Предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации «Об организации и проведении торгов (аукционов) по продаже находящихся в государственной или в муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2006 № 122-п «О порядке осуществления органами исполнительной власти области и органами местного самоуправления действий по предоставлению земельных участков для жилищного строительства», законом Тюменской области от 05.10.2001 № 411 «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области», постановлением Правительства Тюменской области от 27.02.2007 № 37-п «Об утверждении положения о порядке образования объектов землеустройства – земельных участков, территории которых обременены правами третьих лиц, для целей строительства», Уставом Тюменского муниципального района, Уставом сельского поселения Тюменского муниципального района, решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района», решением районной Думы от 26.01.2007 № 244 «Об утверждении Положения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства на территории Тюменского муниципального района», и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тюменской области, Тюменского муниципального района, сельского поселения Тюменского муниципального района и настоящими Правилами.

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления

соответствующих земельных участков в зависимости от вида собственности испрашиваемых участков.

1.1 Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, расположенными на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственностью).

Субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, расположенными на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации.

Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, расположенными на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, находящимися в муниципальной собственности.

1.2 Распоряжение земельными участками в границах сельского поселения Тюменского муниципального района, указанными в части 1.1 настоящей статьи Правил, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них.

На основании Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Распоряжение земельными участками в границах сельского поселения Тюменского муниципального района, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления Тюменского муниципального района в порядке, определенном законом Тюменской области от 05.10.2001 № 411 «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области».

2 Предоставление земельных участков на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами Тюменской области.

3 Предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам для строительства (в том числе при реконструкции, перепланировке существующих зданий и

сооружений, требующих дополнительного предоставления земельных участков) на территории сельского поселения Тюменского муниципального района производится с проведением работ по формированию земельных участков.

4 Порядок проведения работ по формированию земельных участков устанавливается применительно к особенностям предоставления земельных участков. Работы по формированию земельных участков на территории сельского поселения Тюменского муниципального района могут проводиться по инициативе органов государственной власти, органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц.

5 Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района представлены в статьях 12 и 13 настоящих Правил.

6 Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, на территории сельского поселения Тюменского муниципального района определен статьей 14 настоящих Правил.

7 Порядок предоставления земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения, на территории сельского поселения Тюменского муниципального района представлен в статье 15 настоящих Правил.

8 Порядок предоставления земельных участков для размещения временных объектов на территории сельского поселения Тюменского муниципального района рассмотрен в статье 16 настоящих Правил.

9 Порядок принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства объектов недвижимости на основании заключенного государственного или муниципального контракта определен решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района».

10 Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

11 Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки на территории сельского поселения Тюменского муниципального района предоставляются в собственность только за плату, размер

которой устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации.

12 Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

13 Особенности купли-продажи земельных участков определены статьей 37 Земельного кодекса Российской Федерации.

14 Предоставление земельных участков, которые находятся в собственности Тюменской области или государственная собственность на которые не разграничена, для размещения областных автомобильных дорог осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Тюменской области в соответствии с земельным законодательством и федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ.

15 Оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляется органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Статья 10 Порядок предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов

1 Предварительное согласование мест размещения объекта на территории сельского поселения Тюменского муниципального района не производится в случаях:

- при размещении объекта строительства в соответствии с градостроительной документацией о застройке и настоящими Правилами;
- при предоставлении земельных участков для сельскохозяйственных нужд или земельных участков из состава земель лесного фонда;
- при предоставлении земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

2 Предоставление земельных участков в собственность для строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района без проведения

процедуры предварительного согласования осуществляется исключительно посредством проведения торгов (аукционов).

Исключением являются случаи, указанные в пункте 2.1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

3 Порядок предоставления земельных участков для строительства без проведения процедуры предварительного согласования на территории сельского поселения Тюменского муниципального района устанавливается решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 11 Порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов

1 Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов на территории сельского поселения Тюменского муниципального района производится в случаях, не предусмотренных частью 1 статьи 10 настоящих Правил.

2 Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов на территории сельского поселения Тюменского муниципального района осуществляется в аренду, а государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3 Порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов на территории сельского поселения Тюменского муниципального района устанавливается решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 12 Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства

1 Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки под жилищное строительство на территории сельского поселения Тюменского муниципального района предоставляются без предварительного согласования места размещения объекта:

- 1) в собственность или в аренду - для жилищного строительства;
- 2) в безвозмездное срочное пользование – исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости.

2 Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района осуществляется на торгах (аукционах), за исключением случаев, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3 Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района устанавливаются постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2006 № 122-п «О порядке осуществления органами исполнительной власти области и органами местного самоуправления действий по предоставлению земельных участков для жилищного строительства», решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 13 Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1 Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

2 На основании статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации комплексное освоение в целях жилищного строительства включает в себя:

- подготовку документации по планировке территории;
- выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры;
- осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования.

3 Предоставление в аренду земельного участка, расположенного на территории сельского поселения Тюменского муниципального района для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 18 настоящих Правил.

4 Арендатор земельного участка, расположенного на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

5 Права и обязанности собственника или арендатора земельных участков, предоставленных для их комплексного освоения в целях жилищного строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, определены статьей 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

6 Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района устанавливаются постановлением Правительства Тюменской области от 13.05.2006 № 122-п «О порядке осуществления органами исполнительной власти области и органами местного самоуправления действий по предоставлению земельных участков для жилищного строительства», решением районной

Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**Статья 14 Порядок предоставления
земельных участков для целей, не связанных
со строительством**

1 Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, на территории сельского поселения Тюменского муниципального района устанавливается решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**Статья 15 Порядок предоставления
земельных участков, на которых
расположены здания, строения и сооружения**

1 На территории сельского поселения Тюменского муниципального района порядок предоставления земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения устанавливается решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 16 Порядок предоставления земельных участков для размещения временных объектов

1 Временными объектами являются здания и сооружения из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанные прочно с землей, перемещение которых возможно без причинения несоразмерного ущерба их назначению.

2 Порядок предоставления земельных участков для размещения временных объектов на территории сельского поселения Тюменского муниципального района устанавливается нормативным правовым актом органов местного самоуправления Тюменского муниципального района в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 17 Порядок организации и проведения торгов (аукционов) по продаже земельных участков, либо права на заключение договоров аренды земельных участков

1 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с частью 2 настоящей статьи Правил земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

2 Порядок организации и проведения торгов (аукционов) по продаже земельных участков, либо права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, устанавливается Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, решением районной Думы от 26.01.2007 № 244 «Об утверждении Положения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства на территории Тюменского муниципального района», решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории Тюменского муниципального района» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 18 Особенности проведения торгов (аукционов) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства и для его комплексного освоения в целях жилищного строительства

1 Особенности проведения торгов (аукционов) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства и для его комплексного освоения в целях жилищного строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района устанавливаются решением районной Думы от 26.01.2007 № 244 «Об утверждении Положения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства на территории Тюменского муниципального района», решением районной Думы от 28.03.2008 № 502 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории

Тюменского муниципального района» в соответствии со статьей 38.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 19 Условия и порядок изъятия земельных участков и резервирования земель для муниципальных нужд в границах сельского поселения Тюменского муниципального района

1 Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях:

- в целях застройки территории сельского поселения Тюменского муниципального района в соответствии с генеральным планом сельского поселения Тюменского муниципального района и настоящими Правилами;
- размещения объектов муниципального значения при отсутствии иных вариантов возможного размещения этих объектов;
- размещения объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- размещения автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;
- создания условий для строительства или реконструкции областных автомобильных дорог;
- размещения мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах сельского поселения Тюменского муниципального района;
- в связи с иными обстоятельствами в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из состава земель муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъекта Российской Федерации.

2 Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд устанавливаются статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации.

3 Условия и порядок резервирования земель для муниципальных нужд определены статьей 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации, законом Тюменской области от 05.10.2001 № 411 «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области».

Статья 20 Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1 Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд, ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 57 Земельного кодекса Российской Федерации.

Глава 5 Прекращение и ограничение прав на земельные участки, установление сервитутов

Статья 21 Основания прекращения прав на земельные участки

1 Права на земельные участки прекращаются по основаниям, установленным гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

Могут быть прекращены следующие права на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- аренда;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право сервитута.

2 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

3 Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей 53 Земельного кодекса Российской Федерации.

4 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно при:

- 1) использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, установленными статьей 7 и 8 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 2) использовании земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

- 3) не устранении совершенных умышлено следующих земельных правонарушений:
- отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
 - нарушение установленного Земельным кодексом Российской Федерации режима использования земель особо охраняемых природных территорий, земель природоохранного, рекреационного назначения, земель историко-культурного назначения, особо ценных земель, других земель с особыми условиями использования, а также земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению;
 - систематическое невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв;
 - систематическая неуплата земельного налога;
- 4) **не использовании в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;**
- 5) изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 6) реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 51 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 7) в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Решение о прекращении прав на земельные участки в случаях, предусмотренных настоящей частью данной статьи Правил, принимается судом в соответствии со статьей 54 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

5 В соответствии со статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Кроме того, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае:

- 1) использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, предусмотренными статьей 8 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 2) использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
- 3) не устранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
- 4) неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
- 5) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 6) реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 51 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 7) в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Прекращение аренды земельного участка на территории сельского поселения Тюменского муниципального района по основаниям, указанным в пункте 2 настоящей части данной статьи Правил, не допускается:

- в период полевых сельскохозяйственных работ;
- в иных установленных федеральными законами случаях.

6 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон:

- 1) по истечению срока, на который земельный участок был предоставлен;
- 2) по основаниям, указанным в частях 3 и 4 настоящей статьи Правил.

7 Право на служебный надел на территории сельского поселения Тюменского муниципального района прекращается в силу прекращения работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен, за исключением случаев, указанных в части 8 настоящей статьи Правил.

8 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации право на служебный надел сохраняется:

- 1) за работником, прекратившим трудовые отношения при переходе его на пенсию по старости или пенсию по инвалидности;
- 2) за одним из членов семьи:
 - работника, призванного на действительную срочную военную службу или альтернативную службу, на весь срок прохождения службы;
 - работника, поступившего на учебу, на весь срок обучения в образовательном учреждении;
 - работника, погибшего в связи с исполнением служебных обязанностей;
- 3) за нетрудоспособным супругом и престарелыми родителями работника пожизненно, детьми работников до их совершеннолетия.

9 Прекращение права на служебный надел на территории сельского поселения Тюменского муниципального района оформляется решением организации, предоставившей такой служебный надел в пользование.

На основании статьи 47 Земельного кодекса Российской Федерации работник, прекративший трудовые отношения с организацией, предоставившей служебный надел в пользование, имеет право использовать этот надел после прекращения трудовых отношений в течение срока, необходимого для окончания сельскохозяйственных работ.

10 На основании статьи 48 Земельного кодекса Российской Федерации, частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, а публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Статья 22 Ограничение прав на земельные участки

1 Основания и виды ограничений прав на землю установлены Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю (земельные участки):

- 1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;
- 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
- 3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;
- 4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

3 На основании статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации ограничения прав на землю:

- устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органа местного самоуправления или решением суда;
- устанавливаются бессрочно или на определенный срок;
- сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу;
- подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним». С момента регистрации ограничения права на земельный участок, ограничение прав по его использованию является неотъемлемым элементом правового режима земельного участка и не может отчуждаться отдельно от него;

- могут быть обжалованы лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

4 Необходимость введения ограничений прав на землю, если в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации это может быть отнесено к компетенции органа местного самоуправления, определяется органом местного самоуправления самостоятельно.

5 Ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются в соответствии со статьей 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

6 Ограничения оборотоспособности земельных участков определены статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 23 Сервитуты

1 В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть публичными и частными, в зависимости от сроков действия - постоянными и срочными.

Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

2 Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Тюменской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, при этом установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3 Публичные сервитуты на территории сельского поселения Тюменского муниципального района могут устанавливаться для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;

- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4 Порядок и условия установления сервитутов определен статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Глава 6 Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 24 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1 В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- **основные виды разрешенного использования;**
- **условно разрешенные виды использования;**
- **вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.**

2 Применительно к каждой территориальной зоне в части III настоящих Правил установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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.

5 Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 26 настоящих Правил.

6 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 25 Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид

1 Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, обладают физические и юридические лица в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2 Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, осуществляется при условии:

- 1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на условно разрешенный вид использования в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является условно разрешенным;**
- 2) выполнения технических регламентов в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства связано с необходимостью подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство;**
- 3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, от управления архитектуры администрации Тюменского муниципального района заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного**

использования земельных участков и объектов капитального строительства не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

Статья 26 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 на территории сельского поселения Тюменского муниципального района (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2 Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования на территории сельского поселения Тюменского муниципального района подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется статьей 50 настоящих Правил с учетом положений настоящей статьи Правил.

3 В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с учетом мнения граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, 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 В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5 Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования на территории сельского поселения Тюменского муниципального района вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6 Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте администрации Тюменского муниципального района в сети «Интернет».

7 Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей сельского поселения Тюменского муниципального района о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется нормативным правовым актом органов местного

самоуправления Тюменского муниципального района и не может быть более одного месяца.

8 На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу 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 муниципального района.

9 На основании указанных в части 8 настоящей статьи Правил рекомендаций глава муниципального района в срок в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации Тюменского муниципального района в сети «Интернет».

10 В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11 В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в настоящие Правила порядке после проведения 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 публичных слушаний.

12 В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 27 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1 В соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

2 Применительно к территориальным зонам, обозначенным на картах градостроительного зонирования территории сельского поселения Тюменского муниципального района, главой 13 настоящих Правил установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.1 Кроме того, предельные нормативы (максимальные и минимальные размеры) земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель Тюменского муниципального района для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, под существующую индивидуальную жилую застройку установлены постановлением администрации п. Боровский Тюменского района от 12.05.2005 № 282 «О предельных нормативах предоставления земельных участков».

3 В пределах территориальных зон, указанных на картах градостроительного зонирования территории сельского поселения Тюменского муниципального района могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Статья 28 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1 Правообладатели земельных участков в границах сельского поселения Тюменского муниципального района, 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 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Для этого заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

3 Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном статьей 50 настоящих Правил.

4 Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5 На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе муниципального района.

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

7 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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.

Статья 29 Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1 Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации.

2 В соответствии со статьей 22 Жилищного кодекса Российской Федерации перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается:

- если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или

отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;

- если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;
- если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких – либо лиц.

3 В соответствии со статьей 22 Жилищного кодекса Российской Федерации перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

4 Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц (в соответствии со статьей 22 Жилищного кодекса Российской Федерации).

5 Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется комиссией по переводу жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение, состав и порядок работы, которой устанавливается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Тюменского муниципального района.

6 Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение устанавливается статьей 23 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Глава 7 Назначение и виды документации по планировке территории

Статья 30 Общие положения

1 Подготовка документации по планировке территории сельского поселения Тюменского муниципального района осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации осуществляется подготовка документации по планировке застроенных или подлежащих застройке территорий. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством Российской Федерации. Кроме того, содержание и порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности Тюменской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Тюменского муниципального района.

3 При подготовке документации по планировке территории сельского поселения Тюменского муниципального района может осуществляться:

- разработка проектов планировки территории;
- проектов межевания территории;
- градостроительных планов земельных участков (в составе проектов межевания территории или в виде отдельных документов).

4 Состав и содержание документации по планировке территории сельского поселения Тюменского муниципального района определены постановлением Правительства Тюменской области от 08.08.06 № 184-п «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории Тюменской области».

Статья 31 Проекты планировки территории

1 Проект планировки является документом, разрабатываемым на часть или всю территорию сельского поселения Тюменского муниципального района.

2 Проект планировки разрабатывается в соответствии с установленными в генеральном плане сельского поселения Тюменского муниципального района элементами планировочной структуры и градостроительными регламентами настоящих Правил.

3 Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

4 Основные требования к содержанию проектов планировки определены статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Тюменской области от 08.08.06 № 184-п «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории Тюменской области».

5 Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Кроме того, утвержденный проект планировки учитывается при разработке инвестиционно-градостроительных паспортов территорий и объектов, проектов межевания территорий, проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры сельского поселения Тюменского муниципального района.

Статья 32 Проекты межевания территории

1 Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах установленных красных линий.

2 Подготовка проектов межевания застроенных территорий сельского поселения Тюменского муниципального района осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий сельского поселения Тюменского муниципального района осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3 Подготовка проектов межевания территорий может осуществляться в составе проектов планировки территорий сельского поселения Тюменского муниципального района, проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры сельского поселения Тюменского муниципального района, либо их частей, а также в виде отдельного документа.

4 Требования, соблюдаемые при разработке проектов межевания территорий сельского поселения Тюменского муниципального района, установлены Градостроительным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Тюменской области от 08.08.06 № 184-п «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории Тюменской области».

5 Основные требования к содержанию проектов межевания территории определены статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Тюменской области от 08.08.06 № 184-п «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории Тюменской области».

Статья 33 Градостроительные планы земельных участков

1 Подготовка градостроительных планов земельных участков, расположенных на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для [строительства](#), [реконструкции](#) объектов капитального строительства земельным участкам.

- 2 Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется:
- в составе проектов межевания, которые являются составной частью проектов планировки;
 - в составе проектов межевания, которые подготавливаются как самостоятельные документы применительно к ранее выделенным (посредством проектов планировки) элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам);
 - в виде отдельного документа.

3 Требования к содержанию градостроительных планов земельных участков установлены статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4 Форма градостроительного плана земельного участка утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 № 840.

Порядок заполнения формы градостроительного плана земельного участка определен приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 11.08.2006 № 93 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка».

Статья 34 Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1 Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Тюменской области, органами местного самоуправления Тюменского муниципального района.

2 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации уполномоченные федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства федерального значения.

3 Органы исполнительной власти Тюменской области обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Тюменской области, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства регионального значения.

4 Органы местного самоуправления Тюменского муниципального района обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана сельского поселения Тюменского муниципального района и настоящих Правил.

5 Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории сельского поселения Тюменского муниципального района, устанавливается статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 35 Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органов местного самоуправления сельского поселения Тюменского муниципального района

1 Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой сельского поселения Тюменского муниципального района, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2 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 может размещаться на официальном сайте Тюменского муниципального района в сети «Интернет».

3 Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию Тюменского муниципального района свои предложения о подготовке и содержании документации по планировке территории.

4 Администрация Тюменского муниципального района или уполномоченное структурное подразделение администрации Тюменского муниципального района осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие с требованиями технических регламентов, границ зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки принимается соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе сельского поселения Тюменского муниципального района или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5 Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы сельского поселения Тюменского муниципального района, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6 Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется положениями о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории Тюменского муниципального района – решением районной Думы от 07.11.2006 № 178 «Об утверждении положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в

Тюменском муниципальном районе» в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации.

7 В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

8 Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию и может размещаться на официальном сайте Тюменского муниципального района в сети «Интернет».

9 Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей сельского поселения Тюменского муниципального района о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

10 Организатор публичных слушаний направляет главе сельского поселения Тюменского муниципального района, подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

11 Глава сельского поселения Тюменского муниципального района, с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в администрацию Тюменского муниципального района, на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

12 Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и может размещаться на официальном сайте Тюменского муниципального района в сети «Интернет».

13 На основании документации по планировке территории, утвержденной главой сельского поселения Тюменского муниципального района, районная Дума вправе

вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 36 Развитие застроенных территорий

1 Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2 Решение о развитии застроенных территорий принимается органом местного самоуправления Тюменского муниципального района по инициативе органа государственной власти Тюменской области, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения таких территорий объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3 Решение о развитии застроенных территорий может быть принято, если на таких территориях расположены:

- 1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- 2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных районной Думой.

4 На застроенных территориях в границах сельского поселения Тюменского муниципального района, в отношении которых принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

5 На застроенных территориях в границах сельского поселения Тюменского муниципального района, в отношении которых принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи Правил.

6 В решении о развитии застроенных территорий в границах сельского поселения Тюменского муниципального района должны быть определены их

местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

7 Развитие застроенных территорий в границах сельского поселения Тюменского муниципального района осуществляется на основании договора о развитии застроенных территорий в соответствии со статьей 37 настоящих Правил.

8 Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности, или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления Тюменского муниципального района заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

Статья 37 Договор о развитии застроенных территорий

1 Содержание и условия заключения договора о развитии застроенной территории установлены статьей 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 38 Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий

1 Аукцион на право заключить договор о развитии застроенных территорий является открытым по составу участников и форме подачи заявок.

2 Решение о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий принимается главой муниципального района.

3 В качестве организатора аукциона выступает орган местного самоуправления Тюменского муниципального района, принявший решение о развитии застроенных территорий, или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

4 Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий предусматривается статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 39 Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации

1 Правом производить строительные изменения недвижимости на территории сельского поселения Тюменского муниципального района - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

2 Право на строительные изменения объектов недвижимости может быть реализовано:

- при наличии разрешения на строительство;
- без разрешения на строительство.

3 Необходимость оформления разрешения на строительство определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 40 Подготовка проектной документации

1 Разработанная, согласованная и утвержденная в установленном порядке проектная документация, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством, является основанием для выдачи разрешения на строительство.

2 В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3 Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье Правил - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

4 Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5 Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на государственную экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, установленными постановлением Правительством Российской Федерации от 16.02.2008 № 87.

Статья 41 Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

1 В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

- 1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
- 2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
- 3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

- 4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Земельного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;
- 5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Земельного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

2 В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (далее – типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

3 Государственная экспертиза результатов инженерных изысканий не проводится в случае, если инженерные изыскания выполнялись для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, указанных в части 1 настоящей статьи Правил, а также в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство.

4 На основании части 3.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации результаты инженерных изысканий могут быть направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией или до направления проектной документации на государственную экспертизу.

5 Государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Тюменской области, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными учреждениями (бюджетными или автономными) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6 В соответствии с градостроительным законодательством предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также материалам инженерных изысканий.

7 Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

8 В соответствии с частью 1 статьи 50 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщик или заказчик, либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо, может направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу.

9 Негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий проводятся аккредитованными организациями на основании договора.

Порядок проведения негосударственной экспертизы и порядок аккредитации организаций устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 42 Выдача разрешений на строительство

1 Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять:

- 1) строительство объектов капитального строительства;
- 2) реконструкцию объектов капитального строительства;
- 3) капитальный ремонт объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики недвижимости и безопасности таких объектов.

2 В границах сельского поселения Тюменского муниципального района разрешение на строительство выдается управлением архитектуры администрации Тюменского муниципального района в порядке определенном постановлением администрации Тюменского муниципального района от 23.03.2006 № 30 «О порядке подготовки и выдачи разрешений на строительство», в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Исключениями являются случаи, определенные частями 5-6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с законом Тюменской области от 03.06.2005 № 385 «О регулировании градостроительной деятельности в Тюменской области» уполномоченный орган исполнительной власти Тюменской области выдает разрешение на строительство для:

- 1) строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка;
- 2) строительство на земельных участках, на которые не распространяются градостроительные регламенты или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, в случаях и порядке, определенных федеральным законодательством.

3 Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, установленных статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4 Порядок выдачи разрешения на строительство и условия продления срока действия разрешения устанавливаются статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Тюменской области от 11.12.2006 № 286-п «Об утверждении Порядка выдачи разрешений на строительство» и

постановлением администрации Тюменского муниципального района от 23.03.2006 № 30 «О порядке подготовки и выдачи разрешений на строительство»

5 Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и заполняется в порядке, определенном приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 19.10.2006 № 120 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы разрешения на строительство».

6 Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 43 Порядок переустройства и (или) перепланировки жилых помещений

Переустройство и (или) перепланировка проводятся, как правило, с целью повышения уровня благоустройства, улучшения жилищно-бытовых условий проживающих на той же жилплощади.

- 1 Переустройство жилого помещения включает в себя:
 - установку бытовых электроплит взамен газовых плит, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;
 - устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;
 - прокладку новых или замену существующих подводящих и отводных трубопроводов, электрических сетей;
 - устройство для установки душевых кабин, стиральных машин повышенной мощности, других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.
- 2 Перепланировка жилого помещения включает:
 - перенос и разборку перегородок;
 - перенос и устройство дверных проёмов;
 - разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
 - устройство дополнительных кухонь и санузлов;
 - расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
 - ликвидацию темных кухонь и входов через квартиры или жилые помещения;
 - устройство или переоборудование существующих тамбуров и другое.

Переустройство и перепланировка могут быть взаимосвязаны непосредственно по последовательности проводимых работ по установке, замене, переносу оборудования, изменению внешней и внутренней конфигурации жилого помещения.

3 Порядок переустройства и (или) перепланировки жилого помещения устанавливается главой 4 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 44 Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

1 Лицами, осуществляющими строительство на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2 Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на территории сельского поселения Тюменского муниципального района осуществляется в соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 45 Строительный контроль

1 Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

2 Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство, а в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

3 Порядок проведения строительного контроля устанавливается действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 46 Государственный строительный надзор

1 В соответствии со статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственный строительный надзор осуществляется при:

- 1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;
- 2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

2 Предметом государственного строительного надзора на территории сельского поселения Тюменского муниципального района является проверка:

- 1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации;
- 2) наличия разрешения на строительство;
- 3) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3 Государственный строительный надзор на территории сельского поселения Тюменского муниципального района:

- при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте всех объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора;
- при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов обороны может осуществляться иными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора указом Президента Российской Федерации.

4 Государственный строительный надзор осуществляется органами исполнительной власти Тюменской области, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в части 3 настоящей статьи Правил, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

5 Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор на территории сельского поселения Тюменского муниципального района, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

6 На основании части 8 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

Статья 47 Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1 Вводу в эксплуатацию подлежат, расположенные на территории сельского поселения Тюменского муниципального района объекты, построенные, реконструированные, отремонтированные на основании разрешения на строительство. Не требуется получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если оформление прав осуществляется в отношении объектов незавершенного строительства.

2 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

3 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается управлением архитектуры администрации Тюменского муниципального района в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации и постановлением администрации Тюменского муниципального района от 23.03.2006 № 31 «О порядке подготовки и выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию».

Уполномоченный орган исполнительной власти Тюменской области выдает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию на объекты капитального строительства, по которым данным уполномоченным органом исполнительной власти Тюменской области была осуществлена выдача разрешений на строительство.

4 На основании статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного или отремонтированного объекта капитального строительства.

5 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

6 Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 № 698 и заполняется в порядке, определенном приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 19.10.2006 № 121 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

7 Ввод в эксплуатацию самовольных построек осуществляется межведомственной комиссией в порядке определенном постановлением администрации Тюменского муниципального района от 23.06.2006 № 93 «О внесении изменений в постановление от 29.05.2006 № 80».

**Статья 48 Информационные системы обеспечения градостроительной
деятельности**

1 Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

2 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя материалы в текстовой форме и в виде карт.

3 Целью ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

4 Требования, предъявляемые к структуре информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, определяются статьей 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5 Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

**Статья 49 Порядок ведения информационных систем обеспечения
градостроительной деятельности и предоставления сведений информационных
систем обеспечения градостроительной деятельности**

1 Ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляется органами местного самоуправления Тюменского муниципального района путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности.

2 В соответствии со статьей 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, требования к технологиям и программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения автоматизированных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3 Предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности осуществляется бесплатно или за плату в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации максимальный размер платы за предоставление указанных сведений и порядок взимания такой платы устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4 Порядок предоставления сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц устанавливается постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности».

Статья 50 Общие положения

1 Публичные слушания - форма реализации прав населения на участие в осуществлении местного самоуправления, выраженная в публичном обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения, проводимом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законами Тюменской области, положением о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории Тюменского муниципального района – решением районной Думы от 07.11.2006 № 178 «Об утверждении положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в Тюменском муниципальном районе» (далее в настоящей главе Правил - Положение).

2 Организацию и проведение публичных слушаний осуществляет Комиссия в порядке, определенном Положением.

3 На публичные слушания по правилам землепользования и застройки выносятся:

- 1) проект о внесении изменений в настоящие Правила;
- 2) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4 Порядок организации и проведения публичных слушаний в сельском поселении Тюменского муниципального района определен Положением.

5 Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила определены Положением, статьей 51 настоящих Правил в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6 Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства определены Положением, статьей 26 настоящих Правил в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7 Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены Положением,

статьей 26 настоящих Правил в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 51 Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила

1 Срок проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила составляет не менее двух месяцев и не более четырех месяцев со дня официального опубликования такого проекта.

2 Решение о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила принимает глава муниципального района в срок не позднее чем через десять дней со дня получения проекта настоящих Правил.

3 В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой муниципального района решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

4 Проведение публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила осуществляется Комиссией.

5 После завершения публичных слушаний, внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в соответствии со статьей 55 настоящих Правил.

Статья 52 Основания для рассмотрения главой муниципального района вопроса о внесении изменений в настоящие Правила

1 Основаниями для рассмотрения главой муниципального района вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

- 1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану сельского поселения Тюменского муниципального района, схеме территориального планирования Тюменского муниципального района, возникшее в результате внесения в такой генеральный план или схему территориального планирования Тюменского муниципального района изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Статья 53 Лица, имеющие право вносить предложения об изменении настоящих Правил в Комиссию

1 Предложения о внесении изменений в настоящие Правила в Комиссию направляются:

- 1) **федеральными органами исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;**
- 2) органами исполнительной власти Тюменской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- 3) органами местного самоуправления Тюменского муниципального района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
- 4) органами местного самоуправления сельского поселения Тюменского муниципального района в случаях, если необходимо совершенствовать

порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения Тюменского муниципального района;

- 5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения настоящих 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.

Статья 54 Порядок подготовки изменений в настоящие Правила

1 Лица, имеющие право подавать предложения по изменению настоящих Правил, подают свои предложения в Комиссию. Секретарь Комиссии фиксирует дату поступления предложений.

Предложения могут относиться к формулировкам текста настоящих Правил, перечням видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

2 Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального района.

3 Глава муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Статья 55 Внесение изменений в настоящие Правила

1 Проект о внесении изменений в настоящие Правила выносится на публичные слушания. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила установлен статьями 50-51 настоящих Правил.

2 После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом заключения о результатах публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе муниципального района. Обязательными приложениями к проекту являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

3 Заключение о результатах публичных слушаний учитывается главой муниципального района при принятии решения о направлении проекта правил землепользования и застройки в районную Думу либо об отклонении его и направлении на доработку.

Статья 56 Правила по содержанию, благоустройству и озеленению территории сельского поселения Тюменского муниципального района

1 Правила по содержанию, благоустройству и озеленению территории сельского поселения Тюменского муниципального района устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Тюменского муниципального района, а также определяются распоряжениями администрации Тюменского муниципального района «О проведении мероприятий по охране окружающей среды, благоустройству и санитарной очистке территорий населенных пунктов района».

Статья 57 Ответственность за нарушение настоящих Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тюменской области, постановлением администрации Тюменского муниципального района от 19.05.2006 № 63 «Об утверждении Положения о порядке установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности», иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Часть II Карты градостроительного зонирования

Статья 58 Карта градостроительного зонирования территории Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района

1 Карта градостроительного зонирования территории Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района.

**Статья 59 Тематические карты и схемы, применяемые для целей регулирования
землепользования и застройки Боровского сельского поселения Тюменского
муниципального района**

1 Наряду с картой градостроительного зонирования территории Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района, указанной в статье 58 настоящих Правил, для целей регулирования землепользования и застройки Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района, разработан комплект тематических карт и схем в составе материалов «Правила землепользования и застройки сельских поселений Тюменского муниципального района Тюменской области», включающий в себя различные карты и схемы на территорию Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района.

Часть III Градостроительные регламенты

Глава 13 Градостроительные регламенты

Статья 60 Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района

1 В соответствии с законом Тюменской области от 05.11.2004 № 263 «Об установлении границ муниципальных образований Тюменской области и наделении их статусом муниципального района, городского округа и сельского поселения» и реестром населенных пунктов Тюменской области закона Тюменской области от 04.11.1996 № 53 «Об административно-территориальном устройстве Тюменской области» в состав Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района входит следующий населенный пункт:

- р. п. Боровский.

2 С учетом сложившейся планировки территории Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района и существующего землепользования, функциональных зон и параметров их планируемого развития, на территории Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района выделены следующие виды территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации:

- жилые (предназначены для проживания населения);
- общественно-деловые (предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан);
- производственные (предназначены для размещения промышленных и коммунальных и складских объектов);
- инженерной и транспортной инфраструктур (предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том

числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи);

- сельскохозяйственного использования (предназначены для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения);
- рекреационного назначения (территории занятые городскими лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а так же территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом);
- специального назначения (территории занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами).

3 На территории Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района, в зависимости от характера застройки, выделены следующие виды **жилых зон**:

Ж1с - зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами.

Ж1п - зона перспективной застройки индивидуальными жилыми домами.

Ж2с - зона существующей застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

Ж2п - зона перспективной застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

Ж5 - зона перспективной жилой застройки.

4 В состав **общественно-деловых зон** включены:

ОД - общественно-деловая зона.

ОД1 - общественно-деловая зона микрорайонного значения.

ОД2 - общественно-деловая зона учреждений образования.

5 Виды **производственных зон** установлены в зависимости от предусматриваемых видов использования и ограничений на использование данных территорий:

П1 - коммунально-складская зона (санитарно-защитная зона 50 м).

П2 - зона производственных объектов V класса (санитарно-защитная зона 50 м).

П5 - зона производственных объектов II класса (санитарно-защитная зона 500 м).

6 Виды **зон инженерной и транспортной инфраструктур** установлены в зависимости от видов транспорта и объектов их инфраструктуры:

А.Т - зона автомобильного транспорта.

Ж.Т - зона железнодорожного транспорта.

ВЗ - зона водозабора.

И.И - зона инженерной инфраструктуры.

7 **Зоны сельскохозяйственного использования** установлены на землях, предоставленных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства:

СХ1 - зона сельскохозяйственного использования.

СХ2 - зона садово-огородных товариществ.

СХ4 - зона сельскохозяйственных объектов IV класса (санитарно-защитная зона 100 м).

СХ5 - зона сельскохозяйственных объектов III класса (санитарно-защитная зона 300 м).

СХ6 - зона сельскохозяйственных объектов II класса (санитарно-защитная зона 500 м).

8 Виды **зон рекреационного назначения** установлены в соответствии с характером и интенсивностью использования данных территорий:

Р1 - зона природного ландшафта.

Р7 - зона развития спорта и туризма, детских лагерей, мест отдыха населения.

9 **Зоны специального назначения** охватывают территории, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также, использование которых невозможно без установления специальных норм и правил:

СН1 - зона объектов специального назначения V класса (санитарно-защитная зона 50 м).

10 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на территории Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района выделены следующие земли, на которые градостроительные регламенты, определенные настоящими Правилами, не устанавливаются и не распространяются:

ЛФ - земли лесного фонда.

ВФ - земли, покрытые поверхностными водами.

ООПТ - земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов).

СХУ - сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения.

11 Градостроительные регламенты, определенные статьями 61 - 67 настоящих Правил, устанавливаются при условии перевода категорий земель, указанных в части 10 настоящей статьи Правил, в земли иных категорий.

12 Условие, обозначенное в части 11 настоящей статьи Правил, в том числе распространяется на указанные в части 10 настоящей статьи Правил земли, расположенные в границах населенных пунктов.

Статья 61 Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Ж1с Зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами

Ж1п Зона перспективной застройки индивидуальными жилыми домами

1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами, в том числе коттеджами, выделены для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья с низкой плотностью застройки, посредством преимущественного размещения отдельно стоящих многоквартирных домов не выше четырех этажей с приквартирными участками, блокированных жилых двухсемейных и многосемейных домов не выше четырех этажей с приквартирными участками, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2 Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома не выше четырех этажей с приквартирными участками;
- коттеджи;
- блокированные двухсемейные и многосемейные жилые дома с приквартирными участками.

Условно разрешенные виды использования:

- малоэтажные многоквартирные жилые дома не выше четырех этажей без приквартирных участков;
- организации бытового обслуживания (пошивочные ателье, ателье по ремонту бытовой техники, часов, одежды, обуви, салоны красоты, парикмахерские, молочные кухни, химчистки (пункты приема))*;
- залы рекреации (с бассейном или без)*;
- библиотеки;
- аптеки;
- нотариальные конторы, юридические консультации*;
- гостиницы*;
- доходные дома*;
- офисы*;
- клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничениями по времени работы)*;

- компьютерные центры, интернет-кафе*;
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты, с количеством посадочных мест до 50)*;
- бани, банно-оздоровительные комплексы, спортзалы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м)*;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины повседневного спроса*;
- кабинеты практикующих врачей*;
- амбулаторно-поликлинические организации*;
- объекты индивидуальной трудовой деятельности (парикмахерская, ремонт часов, обуви, ателье и т.д.)*;
- авторемонтные мастерские*;
- временные объекты*.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сады, огороды, палисадники;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, бани);
- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи и так далее);
- индивидуальные гаражи на приквартирных участках на 1-2 легковых автомобиля;
- встроенные в жилые дома гаражи на 1-2 легковых автомобиля;
- инженерные сети и сооружения;
- площадки для мусоросборников;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- скверы, аллеи.

Примечание: * В соответствии с федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях реализации решений Совета по содействию развитию малого и среднего предпринимательства при полномочном представителе президента РФ в УФО.

3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зон застройки индивидуальными жилыми домами и коттеджами:

- 1) площадь земельного участка:

- для индивидуальных жилых домов, коттеджей - от 750 м² до 1500 м²;
 - минимальная для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) - 75 м²;
- 1.1) минимальная площадь индивидуального жилого дома - 70 м²;
 - 1.2) минимальная ширина земельного участка – 20 м;
- 2) расстояние от границ землевладения до строения, а также между строениями:
- 2.1) между фронтальной границей участка и основным строением – до 6 м;
 - 2.2) расстояние от основного строения до:
 - красной линии улицы не менее чем 5 м;
 - красной линии проездов не менее чем 3 м;
 - 2.3) расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м;
 - 2.4) от границ соседнего участка до:
 - основного строения – не менее 3 м;
 - хозяйственных и прочих строений – 1 м;
 - до постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
 - открытой стоянки – 1 м;
 - отдельно стоящего гаража – 1 м;
 - стволов высокорослых деревьев – 4 м;
 - стволов среднерослых деревьев – 2 м;
 - кустарников – 1 м;
 - 2.5) расстояние от гаража до жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке, не менее 6 м;
 - 2.6) расстояние между хозяйственными постройками должно быть не менее 2 м;
 - 2.7) от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания территорий населенных мест (№ 4690-80) (СанПиН 42-128-4690-88);
 - 2.8) допускается блокирование хозяйственных построек по границам земельных участков, при условии согласия домовладельцев и при устройстве брандмауэрных (противопожарных) стен.

Примечания:

- а) расстояния измеряются до наружных граней стен строений;
 - б) допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению;
- 3) высота зданий:
- 3.1) для всех основных строений количество надземных этажей – до четырех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 21 м; до конька скатной кровли – не более 23,5 м;
 - 3.2) для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;
 - 3.3) исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;
- 4) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;
- 5) ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные владения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м;

б) требования к ограждению земельных участков:

- ограждение усадебного участка обеспечивает изоляцию его от внешней среды и создает уют, в то же время оно не должно ухудшать ансамбля застройки, а выходящая на улицу часть ограждения должна отвечать повышенным архитектурным требованиям;
- со стороны улиц или проездов ограждения должны быть не прозрачными высотой до 2 м;
- ограждения между соседними участками должны быть прореженными высотой до 1,5 м;
- ограждения, разделяющие земельные участки в пределах огородов должны быть выполнены в прозрачном исполнении (сетка рабица, штакетник), по согласованию – в виде глухого забора;
- характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;
- если дом принадлежит на праве собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается устройство только решетчатых или сетчатых (не глухих) заборов для определения внутренних границ пользования;

7) максимальный процент застройки для односемейных жилых домов - 60 %, для блокированных двухсемейных жилых домов - 75 %;

8) устройство и сооружение колодцев и каптажей родников, используемых для хозяйственных нужд и питьевого водоснабжения, выполняется на основании разрешения, выдаваемого управлением архитектуры администрации Тюменского муниципального района, и регламентируется санитарными правилами:

- колодцы следует размещать на расстоянии не менее 50 м от туалетов (уборных), выгребов, сетей канализации;
- выше по потокам возможных источников загрязнения, на не затопливаемых территориях;
- в центре участка обслуживания и не далее 100 м от жилищ потребителей воды;
- колодцы должны быть оборудованы влаго-грызуно-непроницаемыми крышками;

- вокруг колодца делается замок из глины или из суглинка на глубину 2 м, выполняется отмостка шириной 2 м;
 - верхняя часть колодца располагается на высоте не менее 0,8 м от поверхности земли;
- 9) требования к устройству надворных уборных (туалетов):
- рекомендуемая площадь надворной уборной (туалета) – 1,5 м²;
 - минимальное расстояние от уборной до жилого дома в пределах одного земельного участка – 12 м, до соседнего дома 20 м (данные расстояния не должны превышать 100 м), до колодца – 50 м;
 - рекомендуется блокирование уборной с постройкой для хранения топлива и инвентаря;
 - при устройстве уборной с выгребной ямой стенки последней должны быть уплотнены и хорошо изолированы, чтобы сквозь них в грунт не проникли нечистоты;
- 10) минимальное расстояние от выгребов до жилого дома – 3 м, до септика – 6 м, до колодца – 50 м;
- 11) при дровяном отоплении усадебных жилых домов расход дров за отопительный сезон в регионе составляет 30-40 м³ на квартиру в связи с чем следует устраивать пристроенный к хозблоку навес для хранения топлива площадью 10-12 м² с защитными решетчатыми стенами;
- 12) подъезды и въезды с прилегающих дорог на придомовые участки осуществляются путем устройства черезкюветных мостиков. Мостки устраиваются - путем укладки ж/б плит на бетонную основу, укладки металлической переливной трубы диаметром 300-500 мм (труба укладывается в бетонные оголовки или оголовки, устроенные из облицовочного керамического кирпича). Ширина мостка должна быть не менее 3,5 м.
- Не допускается устройство мостков из горбыля и другой древесины, а также использование в качестве оголовков переливных труб автомобильных покрышек;
- 13) нормы парковки:
- **для блокированного двухсемейного и многосемейного жилого дома 1 машиноместо на жилую единицу;**
- 14) собственник или арендатор земельного участка, отведенного под жилой дом, обязан поддерживать в надлежащем виде озеленение и благоустройство придомовой территории и кюветной части дороги (от

линии застройки до проезжей части): содержание газонов, палисадников, подъездных путей, разбивка клумб, чистка кюветов;

- 15) запрещается складирование мусора на придомовой территории и в кюветной части дорог, а также запрещается посадка огородных растений на придомовой территории. Мусороудаление путем вывоза мусора от площадок с контейнерами. Контейнеры устанавливаются на земельном участке застройщика. Площадка с контейнером должна быть заасфальтирована и иметь свободный доступ для служб по вывозу мусора. Минимальное расстояние от площадки с контейнером до жилых домов - 20 м;
- 16) собственник или арендатор земельного участка обязан принять меры к обеспечению устройства выезда с земельного участка до дороги тем же покрытием, каким покрыт участок автомобильной дороги;
- 17) запрещается выполнение вертикальной перепланировки придомовой территории без предварительного выполнения плана благоустройства, согласованного с управлением архитектуры администрации Тюменского муниципального района;
- 18) запрещается использование индивидуальных жилых домов под дачи и для временного сезонного проживания;
- 19) при возведении любых построек должны соблюдаться противопожарные расстояния между постройками, расположенными на одном и соседних участках в зависимости от степени огнестойкости возводимых построек;
- 20) размещение бань, саун допускается при условии канализования стоков.

Ж2с Зона существующей застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (не выше 4 этажей)

Ж2п Зона перспективной застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (не выше 4 этажей)

1 Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами выделены для обеспечения правовых условий формирования кварталов средней плотности с размещением многоквартирных жилых домов этажностью не выше четырех этажей, при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

2 Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома секционного типа не выше четырех этажей;

- аптеки;
- отдельно стоящие магазины, магазины повседневного спроса*;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- спортивные площадки.

Условно разрешенные виды использования:

- среднеэтажные многоквартирные жилые дома не выше четырех этажей без приквартирных участков;
- блокированные двухквартирные жилые дома с приквартирными участками;
- одноквартирные жилые дома не выше четырех этажей с приквартирными участками;
- организации бытового обслуживания (пошивочные ателье, ателье по ремонту бытовой техники, часов, одежды, обуви, салоны красоты, парикмахерские, молочные кухни, химчистки (пункты приема))*;
- бани, банно-оздоровительные комплексы, спортзалы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м)*;
- залы рекреации (с бассейном или без)*;
- нотариальные конторы, юридические консультации*;
- гостиницы;
- доходные дома*;
- офисы*;
- клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничениями по времени работы)*;
- компьютерные центры, интернет-кафе*;
- временные сооружения для мелкорозничной торговли (прилавки, киоски);
- объекты индивидуальной трудовой деятельности (парикмахерская, ремонт часов, обуви, ателье и т.д.)*;
- интернаты для престарелых, приюты, дома ребенка;
- объекты бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники и иные объекты обслуживания)*;
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты, с количеством посадочных мест до 50)*;
- кабинеты практикующих врачей*;
- амбулаторно-поликлинические организации*;

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- площадки для выгула собак;
- авторемонтные мастерские*;
- временные объекты*.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- магазины товаров первой необходимости;
- открытые стоянки для временного хранения транспортных средств (гостевые и открытые);
- инженерные сети и сооружения;
- аллеи, скверы, бульвары.

Примечание: * В соответствии с федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях реализации решений Совета по содействию развитию малого и среднего предпринимательства при полномочном представителе президента РФ в УФО.

3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зон застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (не выше 4 этажей):

- 1) минимальная площадь земельного участка для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) – 75 м²;
- 2) минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – из расчета 19,3 м² на 1 человека;
- 3) высота зданий:
 - 3.1) для всех основных строений количество надземных этажей – до четырех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 21 м; до конька скатной кровли – не более 23,5 м;
 - 3.2) для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 5 м (с коньком скатной кровли);
 - 3.3) как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;
- 4) предприятия обслуживания, основных видов разрешенного вида использования, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы

жилых домов, или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входу для посетителей располагаются со стороны улицы;

- 5) максимальный процент застройки 50 %;
- 6) мусороудаление должно производиться путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок должно быть не менее 25 м;
- 7) **нормы парковки - 1 машиноместо на жилую единицу или 66 % от жилых единиц при сгруппированной парковке.**

Ж5 Зона перспективной жилой застройки

1 Зона перспективной жилой застройки предназначена для развития жилой застройки. Определение типа зоны производится на основании утвержденных генеральных планов и документации по планировке территории.

Статья 62 Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

ОД Öffentlichно-деловая зона

1 Öffentlichно-деловая зона выделена для обеспечения правовых условий формирования центров населенных пунктов, где сочетаются административные и управленческие учреждения, объекты культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, образования и иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков.

2 Основные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, деловые организации и учреждения;
- учреждения воспитания и образования;
- учреждения социального обеспечения;
- спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- учреждения отдыха и рекреационные территории;
- аптеки;
- учреждения культуры и искусства;
- предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- гостиницы;
- проектные организации;

- кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи;
- библиотеки, архивы;
- офисы, конторы, компании и другие предприятия бизнеса;
- многоквартирные жилые дома.

Условно разрешенные виды использования:

- временные объекты торговли;
- рынки;
- залы аттракционов;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения индивидуальных автомобилей (гостевые и открытые);
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- инженерные сети и сооружения;
- скверы, аллеи.

3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства общественно-деловой зоны:

- 1) для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений не более 10 % площади первого этажа дома;
- 2) высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется общественно-деловая зона;
- 3) площадь озеленения и благоустройства земельных участков – не менее 40 % территории;
- 4) максимальный процент застройки 50 %;
- 5) мусороудаление должно производиться путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок должно быть не менее 25 м.

ОД1 Общественно-деловая зона микрорайонного значения

1 Общественно-деловая зона микрорайонного значения выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные и управленческие учреждения, объекты культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, образования и

иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан на уровне микрорайонов, кварталов, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков.

2 Основные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, деловые организации и учреждения;
- учреждения воспитания и образования;
- учреждения социального обеспечения;
- спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- учреждения отдыха и рекреационные территории;
- аптеки;
- учреждения культуры и искусства;
- предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- гостиницы;
- проектные организации;
- кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи;
- библиотеки, архивы;
- офисы, конторы, компании и другие предприятия бизнеса;
- многоквартирные жилые дома.

Условно разрешенные виды использования:

- временные объекты торговли;
- рынки;
- залы аттракционов;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения индивидуальных автомобилей (гостевые и открытые);
- инженерные сети и сооружения;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- скверы аллеи.

3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства общественно-деловой зоны микрорайонного значения:

- 1) для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений не более 10 % площади первого этажа дома;
- 2) высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется общественно-деловая зона;
- 3) площадь озеленения и благоустройства земельных участков – не менее 40 % территории;
- 4) максимальный процент застройки 50 %;
- 5) мусороудаление должно производиться путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок должно быть не менее 25 м.

ОД2 Общественно-деловая зона учреждений образования

1 Общественно-деловая зона учреждений образования выделена для обеспечения правовых условий формирования комплексов учреждений образования на территории поселений. Собственники земельных участков, расположенных в этой зоне, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

2 Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные
- высшие учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);

- общежития;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- клубы;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);
- отделения связи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты милиции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны.
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- парковки;
- открытые автостоянки;
- инженерные сети и сооружения;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Статья 63 Градостроительные регламенты. Производственные зоны

Производственные зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность с различными нормативами воздействия на окружающую среду и территорий для размещения коммунальных и складских объектов.

П1 Коммунально-складская зона
(санитарно-защитная зона 50 м)

1 Основные виды разрешенного использования:

- административные и общественные организации;
- офисы, конторы, организации различных форм собственности;
- залы, клубы, центры многоцелевого и специализированного назначения;
- предприятия коммунального хозяйства, склады, базы;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- гаражные стоянки;
- инженерные сети и сооружения;
- объекты пожарной охраны, пожарные депо.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством работ;
- спортивные сооружения;
- учебно-производственные корпуса и мастерские учреждений среднего специального и профессионального образования;
- автозаправочные станции;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- рынки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- почтовые отделения, телефонные, телеграфные станции;
- издательства и редакционные офисы с типографией;
- аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения;
- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий.

2 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства коммунально-складской зоны:

- 1) размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта обоснования инвестиций,

получивших положительные заключения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- 2) максимальный процент застройки – 30 %;
- 3) площадь озеленения – не менее 60 % территории;
- 4) мусороудаление путем вывоза мусора спецавтотранспортом на свалку.

П2 Зона производственных объектов V класса (санитарно-защитная зона 50 м)

1 Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия V класса;
- объекты складского назначения различного профиля;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- базы для хранения продукции и материалов;
- предприятия жилищно-коммунального хозяйства;
- инженерные сети и сооружения;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- объекты пожарной охраны, пожарные депо.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством работ;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- магазины оптовой и розничной торговли;
- автозаправочные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты технического и инженерного обслуживания;
- административные здания, офисы, конторы организаций различных форм собственности;
- помещения обслуживающего персонала, охраны предприятий;
- спортивные сооружения, спортплощадки для работников предприятий;
- предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий.

2 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны производственных объектов V класса:

- 1) размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта обоснования инвестиций, получивших положительные заключения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 2) максимальный процент застройки – 30 %;
- 3) площадь озеленения – не менее 60 % территории;
- 4) мусороудаление путем вывоза мусора спецавтотранспортом на свалку.

**П5 Зона производственных объектов II класса
(санитарно-защитная зона 500 м)**

1 Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия II класса;
- предприятия, отдельные здания и сооружения с производством меньшего класса, относительно основного производства (III-V класса);
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- инженерные сети и сооружения;
- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов, при условии обеспечения их вывоза или утилизации.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- административно-хозяйственные учреждения, офисы, конторы различных организаций;
- предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- объекты складского назначения;

- помещения обслуживающего персонала, охраны предприятий;
- открытые стоянки кратковременного хранения транспорта.

2 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны производственных объектов II класса:

- 1) размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта обоснования инвестиций, получивших положительные заключения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 2) максимальный процент застройки – 30 %;
- 3) площадь озеленения – не менее 50 % территории;
- 4) мусороудаление путем вывоза мусора спецавтотранспортом на свалку.

Статья 64 Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Зона инженерной и транспортной инфраструктур выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков, обеспечивающих размещение объектов инженерной инфраструктуры и сооружений транспорта (автомобильного, железнодорожного). Предоставленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе зон А.Т, Ж.Т, И.И только в случае, когда части территорий общего пользования, переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

А.Т Зона автомобильного транспорта

1 К зоне автомобильного транспорта отнесены зоны автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений.

2 Основные виды разрешенного использования:

- автовокзалы и автостанции;
- предприятия общественного питания;
- магазины;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания;

- автомойки;
- инженерные сети и сооружения;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с содержанием, строительством, ремонтом сооружений и устройств автомобильного транспорта;
- объекты придорожного сервиса;
- виды использования, не нарушающие требования к содержанию земельных участков, предоставленных предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта, а также земельные участки, предоставленные для размещения шумозащитных инженерных сооружений и лесонасаждений;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- газоны, цветники и элементы благоустройства.

Ж.Т Зона железнодорожного транспорта

1 Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны.

2 Основные виды разрешенного использования:

- **предприятия, учреждения и организации железнодорожного транспорта, расположенные на предоставленных им земельных участках, для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, трубопроводов, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.**

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с содержанием, строительством, ремонтом сооружений и устройств железнодорожного транспорта;
- виды использования, нарушающие требования к содержанию земельных участков, предоставленных предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного транспорта, а также земельные участки,

предоставленные для размещения шумозащитных инженерных сооружений и лесонасаждений;

- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- **сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;**
 - **предприятия по обслуживанию транспортных средств;**
 - **инженерные сети и сооружения;**
- газоны, цветники и элементы благоустройства.

ВЗ Зона водозабора

1 Зона водозабора выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию с уполномоченным на выдачу такого разрешения органом.

2 Основные виды разрешенного использования:

- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- площадки водопроводных сооружений и водопроводящего канала;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции;
- **инженерные сети и сооружения.**

3 Виды запрещенного использования и режим ограничения в использовании земельных участков в зоне водозабора определены в главе 14 настоящих Правил.

И.И Зона инженерной инфраструктуры

1 Основные виды разрешенного использования:

- объекты инженерной инфраструктуры;
- сооружения, необходимые для эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры.

2 Виды запрещенного использования и режим ограничения в использовании земельных участков в зоне инженерной инфраструктуры определены в главе 14 настоящих Правил.

3 Градостроительные регламенты, установленные для зоны инженерной инфраструктуры, не устанавливаются на земли определенные частью 10 статьи 60 настоящих Правил до момента перевода их в земли, на которые градостроительные регламенты устанавливаются.

Статья 65 Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования

СХ1 Зона сельскохозяйственного использования

1 Основные виды разрешенного использования:

- пашни, огороды, сенокосы, пастбища, **многолетние насаждения**, залежи;
- строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства, в том числе сельскохозяйственные предприятия.

Условно разрешенные виды использования:

- склады;
- рынки;
- магазины;
- перерабатывающие предприятия;
- временные стоянки транспортных средств.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- инженерные сети и сооружения;
- земельные участки, предоставляемые гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства.

СХ2 Зона садово-огородных товариществ

1 Основные виды разрешенного использования:

- **садовые дома, летние сооружения;**
- **сады, огороды;**
- **противопожарные водоемы;**
- **водозаборы;**
- **магазины товаров первой необходимости.**

Условно разрешенные виды использования:

- **пункты первой медицинской помощи;**
- **места парковки, автостоянки;**

- **магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения.**

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- **индивидуальные бани, сауны;**
- **парники, теплицы, оранжереи;**
- **емкости для хранения воды;**
- **площадки для сбора мусора;**
- **хозяйственные постройки;**
- **индивидуальные гаражи или навесы на придомовых участках на 1-2 легковых автомобиля;**
- **инженерные сети и сооружения;**
- **дома сторожей.**

2 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны садово-огородных товариществ:

- 1) площадь земельного участка для ведения садоводства и огородничества - до 6000 м²;
- 2) расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки;
- 3) расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
 - 3.1) от границ соседнего участка до:
 - основного строения – 3 м;
 - хозяйственных и прочих строений – 1 м;
 - открытой стоянки – 1 м;
 - отдельно стоящего гаража – 1 м;
 - 3.2) от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*;
- 4) высота зданий:
 - 4.1) для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 13,6 м;
 - 4.2) для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м;

- 4.3) как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;
- 5) вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основным строением со стороны улиц не допускается;
- 6) ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные владения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м;
- 7) требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

СХ4 Зона сельскохозяйственных объектов IV класса

(санитарно-защитная зона 100 м)

1 Основные виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственные объекты IV- V класса;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- площадки для временного складирования отходов, при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
- специализированные магазины оптовой, мелко оптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты технического и инженерного обслуживания;
- инженерные сети и сооружения;
- административные здания, офисы, конторы организаций различных форм собственности;
- помещения обслуживающего персонала, охраны предприятий;
- предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе), связанные с непосредственным обслуживанием сельскохозяйственных объектов.

СХ5 Зона сельскохозяйственных объектов III класса

(санитарно-защитная зона 300 м)

1 Основные виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственные объекты III класса;
- сельскохозяйственные объекты, отдельные здания и сооружения IV-V класса;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- специализированные магазины оптовой, мелко оптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства;
- площадки для временного складирования отходов, при условии обеспечения их вывоза или утилизации.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты технического и инженерного обслуживания;
- инженерные сети и сооружения;
- административные здания, офисы, конторы организаций различных форм собственности;
- помещения обслуживающего персонала, охраны предприятий;
- предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе), связанные с непосредственным обслуживанием сельскохозяйственных объектов.

СХ6 Зона сельскохозяйственных объектов II класса

(санитарно-защитная зона 500 м)

1 Основные виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственные объекты II класса;
- сельскохозяйственные объекты, отдельные здания и сооружения меньшего класса, относительно основного производства (III-V класса);
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов, при условии обеспечения их вывоза или утилизации.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты технического и инженерного обслуживания;
- инженерные сети и сооружения;
- административные здания, офисы, конторы организаций различных форм собственности;
- помещения обслуживающего персонала, охраны предприятий;
- открытые стоянки кратковременного хранения транспорта;
- предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе), связанные с непосредственным обслуживанием сельскохозяйственных объектов.

Статья 66 Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

Р1 Зона природного ландшафта

1 Зона природного ландшафта выделена для обеспечения правовых условий использования и сохранения существующего природного ландшафта и одновременно создания условий для отдыха населения.

2 Представленные для данной зоны градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования, переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установление красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

3 Основные виды разрешенного использования:

- лесные массивы;
- древесно-кустарниковые насаждения;
- открытые луговые пространства;
- водоемы;
- набережные;
- лесопарки;
- санитарно-защитные зоны без размещения в них производственных объектов;
- пляжи;
- лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки и так далее.

Условно разрешенные виды использования:

- профилактории, санатории;
- кафе, закусочные и другие учреждения общественного питания;
- места для пикников;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы);
объекты пожарной охраны;
- инженерные сети и сооружения;
- площадки для мусоросборников;
- открытые стоянки для временного хранения транспортных средств.

4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны природного ландшафта:

№ п/п	Территории	Процент от общей площади, %
1	2	3
1	Древесно-кустарниковые насаждения, открытые луговые пространства, водоемы	93-97
2	Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки	2-5
3	Обслуживающие сооружения и постройки	2

Р7 Зона развития спорта и туризма, детских лагерей, мест отдыха населения

1 Зона развития спорта и туризма, детских лагерей, мест отдыха населения предназначена для размещения территорий объектов и сооружений, необходимых для отдыха, организации детских лагерей, занятий туризмом, физической культурой и спортом.

2 Основные виды разрешенного использования:

- парки, скверы, бульвары, активно используемые населением для отдыха;
- пляжи;
- спортивные и игровые площадки;
- пункты проката инвентаря;
- места палаточных городков;
- детские лагеря;
- базы отдыха;
- помещения обслуживающего персонала;
- детские площадки, площадки отдыха;
- лыжные спортивные базы;
- биатлонные комплексы;
- спортивные комплексы;
- стадионы;
- кемпинги;
- санаторно-оздоровительные комплексы;
- спортивные школы;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы (с трибунами);
- станции туристической деятельности;
- объекты общественного питания;
- пункты проката игрового и спортивного инвентаря.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лотки, павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- **объекты освещения;**
- мемориалы, памятники и другие скульптурные композиции;
- сооружения, связанные с организацией отдыха (кабинки для переодевания, беседки, места для пикников и другие малые архитектурные формы);
- **скамейки, беседки и другие малые архитектурные формы, связанные с организацией отдыха;**
- общественные туалеты;
- инженерные сети и сооружения;

- открытые стоянки для временного хранения транспортных средств.

5

6 Статья 67 Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

СН1 Зона объектов специального назначения V класса

(санитарно-защитная зона 50 м)

1 Основные виды разрешенного использования:

- объекты специального назначения V класса.

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные сооружения для обслуживания объектов специального назначения V класса;
- зеленые насаждения;
- инженерные сети и сооружения.

Глава 14 Установление режима использования земель в зонах ограничений и обременений

Статья 68 Характеристика зон ограничений и обременений использования земель Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района

1 В соответствии с законодательством Российской Федерации, Тюменской области нормативно-правовой базой действующей на территории Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района, выделены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:

2 Охранные зоны – территории с особым режимом землепользования и природопользования, выделяемые вокруг особо ценных объектов, водных объектов, объектов историко-культурного и исторического наследия в целях их охраны и защиты от неблагоприятных антропогенных воздействий, а также вдоль линий связи электропередачи, магистральных трубопроводов, систем водоснабжения, земель транспорта для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения.

3 В соответствии с особенностями территории Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района в пределах границы сельского поселения были установлены следующие виды охранных зон:

- **В.3 водоохранная зона, в пределах данной зоны установлена прибрежная защитная полоса В.31, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;**
- **Э.С охранная зона электрических сетей.**

4 Санитарно-защитные зоны – территории, отделяющие объекты, являющиеся источниками выделения вредных веществ, запаха, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвука, электромагнитных волн радиочастот, статистического электричества, ионизирующих излучений от жилой застройки.

5 На основании данных о наличии объектов вредного воздействия на прилегающую территорию в Боровском сельском поселении Тюменского муниципального района были установлены следующие виды санитарно-защитных зон:

- **Т.И санитарно-защитная зона транспортных инфраструктур;**
- **П.П санитарно-защитная зона промышленных предприятий и коммунально-складских объектов;**

- **СХ.П санитарно-защитная зона объектов сельскохозяйственного производства;**
- **С.Н санитарно-защитная зона объектов специального назначения;**
 - **З.С.О зона санитарной охраны источников водоснабжения;**
 - **З.С.О1 зона санитарной охраны водопроводов.**

Статья 69 Установление видов разрешенного использования земель в границах зон ограничений и обременений Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района

1 Конкретный состав и содержание ограничений и обременений использования земель Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района установлен в зависимости от назначения территории, получившей особый правовой режим и (или) от функционального назначения и параметров режимобразующих объектов.

2 Для поддержания озер в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод установлена водоохранная зона (В.З) и прибрежная защитная полоса (В.З1), на территории которой введены дополнительные ограничения природопользования. Ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы для озера Андреевское установлена в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации:

- ширина водоохранных зон озер, за исключением озер, расположенных внутри болот, или озер с акваторией менее 0,5 км² (50 га), устанавливается в размере 50 м;
- ширина прибрежных защитных полос устанавливается в зависимости от уклона берега водных объектов и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м для уклона до трех градусов и 50 м для уклона три и более градуса.

2.1 В границах водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются: проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных

объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

2.2 В границах прибрежных защитных полос дополнительно к выше перечисленным ограничениям водоохранной зоны запрещается:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

2.3 В соответствии со статьей 104 Лесного кодекса Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ в лесах, расположенных в водоохраных зонах, запрещаются проведение сплошных рубок лесных насаждений, использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях.

Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных в водоохраных зонах, устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Собственники земель, землевладельцы и землепользователи, на землях которых находятся водоохранные зоны и прибрежные полосы, обязаны соблюдать установленный режим использования этих зон и полос.

3 Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей на территории Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района установлена охранная зона электрических сетей (Э.С). Параметры охранных зон зависят от напряжения электрических сетей.

В соответствии с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (данные правила не распространяются, на объекты, размещенные в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства

до даты вступления в силу настоящего Постановления) граница данной зоны устанавливается:

- 1) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии:
 - для линий напряжением до 1 киловольт – 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);
 - для линий напряжением от 1 до 20 киловольт – 10 м (5 м – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов);
 - для линий напряжением 110 киловольт – 20 м;
 - для линий напряжением 220 киловольт – 25 м;
- 2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 м (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами – на 0,6 м в сторону зданий и сооружений и на 1 м в сторону проезжей части улицы);
- 3) вдоль подводных кабельных линий электропередачи – в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 м;
- 4) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и другие) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 м, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических

документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и проездов;

- **находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;**
 - **размещать свалки;**
- **производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).**

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо вышеперечисленных действий, запрещается:

- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
 - посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 м (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 м), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
 - полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства

напряжением до 1000 вольт, помимо вышеперечисленных действий, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

Границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании (в настоящей части Правил - сетевая организация).

Охранная зона считается установленной с даты внесения в документы государственного кадастрового учета сведений о ее границах.

Иные требования использования земель в границах охранных зон электрических сетей определяется «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160.

4 В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов транспорта на территории Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района установлена санитарно-защитная зона транспортных инфраструктур (Т.И). Порядок установления данной зоны, её размер и режим пользования определяется в соответствии с действующим законодательством для каждого вида транспорта.

4.1 Согласно Нормам и Правилам проектирования отвода земель для железных дорог (ОСН 3.02.01-97), принятыми МПС РФ от 24.11.1997 № С-1360у и СНиП 2.07.01-89 жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной, которая составляет 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути.

При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СНиП П-12-77, ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м. Расстояния от сортировочных станций до жилой застройки принимаются на основе расчета с учетом величины грузооборота, пожаровзрывоопасности перевозимых грузов, а также допустимых уровней шума и вибрации.

В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50 % площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено. Ширину санитарно-защитной зоны до границ садовых участков следует принимать не менее 50 м.

4.2 На основании закона Тюменской области от 28.12.2004 № 306 «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Тюменской области» границы полосы отвода автомобильной дороги определяются на основании документации по планировке территории.

Порядок подготовки документации по планировке территории, предназначенной для размещения областных автомобильных дорог, устанавливается Правительством Тюменской области в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Порядок установления и использования полос отвода областных автомобильных дорог устанавливается Правительством Тюменской области в соответствии с требованиями федерального законодательства.

Придорожные полосы устанавливаются в соответствии с требованиями федерального законодательства. Правила установления и использования придорожных полос областных автомобильных дорог общего пользования определяется постановлением Губернатора Тюменской области от 10.01.2000 № 1 «Об утверждении правил установления и использования придорожных полос областных автомобильных дорог общего пользования».

В зависимости от категории областной автомобильной дороги ширина каждой придорожной полосы от границы полосы отвода с обеих сторон устанавливается:

- 1) для автомобильных дорог IV и V категории - 25 м;
- 2) для автомобильных дорог III категории - 50 м;
- 3) для автомобильных дорог II и I категории - 75 м.

В границах земель поселений, поселков размер придорожной полосы для областных автомобильных дорог общего пользования устанавливается до границы существующей застройки, но не более 50 м.

В придорожных полосах областных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений (сооружения со сроком службы 10 и более лет), за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации, а также объектов дорожного сервиса, это требование не распространяется на объекты, строительство которых началось до вступления в силу постановления Губернатора Тюменской области от 10.01.2000 № 1 «Об утверждении правил установления и использования придорожных полос областных автомобильных дорог общего пользования».

Любые объекты, размещаемые в пределах придорожных полос областных автомобильных дорог общего пользования не должны ухудшать видимость на автодороге и условия безопасности дорожного движения, нормальные условия эксплуатации автомобильной дороги и расположенных на ней сооружений, а также обеспечивать безопасность проживающего и пребывающего на этой территории населения.

Размещение инженерных коммуникаций вдоль областных автомобильных дорог общего пользования в границах, установленных придорожных полос, запрещается. Исключением являются случаи, установленные постановлением Губернатора Тюменской области от 10.01.2000 № 1 «Об утверждении правил установления и использования придорожных полос областных автомобильных дорог общего пользования».

Иные правила использования полосы отвода и придорожных полос областных автомобильных дорог общего пользования определены законом Тюменской области от 28.12.2004 № 306 «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Тюменской области» и постановлением Губернатора Тюменской области от 10.01.2000 № 1 «Об утверждении правил установления и использования

придорожных полос областных автомобильных дорог общего пользования».

5 В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 для предприятий, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, потенциально опасными для человека, в зависимости от мощности и в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов на территории Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района установлены следующие размеры санитарно-защитных зон промышленных предприятий и коммунально-складских объектов (П.П):

- объекты и производства II класса – 500 м;
- объекты и производства V класса – 50 м.

Данная зона предназначена для обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Санитарно-защитная зона обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а также до величин приемлемого риска для здоровья населения.

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

В пределах санитарно-защитной зоны не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны;
- зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивные сооружения;
- детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объекты пищевых отраслей промышленности;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
- здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории;
- поликлиники;
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
- бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания;
- мотели, гостиницы;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- пожарные депо;
- местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы;
- артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;
- автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

6 В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» на

территории Боровского сельского поселения Тюменского муниципального района установлена санитарно-защитная зона объектов сельскохозяйственного производства (СХ.П). Данная зона выделяется в целях обеспечения снижения уровня вредного влияния на прилегающую территорию, создаваемого объектами сельскохозяйственного производства. Ширина санитарно-защитных зон установлена исходя из характера и интенсивности сельскохозяйственной деятельности:

- объекты и производства II класса – 500 м;
- объекты и производства III класса – 300 м;
- объекты и производства IV класса – 100 м.

Кроме, предусмотренных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 ограничений, в использовании земель в пределах санитарно-защитных зон объектов сельскохозяйственного производства различного класса:

- при размещении сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений расстояние между ними следует назначать минимально допустимые исходя из ветеринарных противопожарных требований;
- линии электропередачи, связи и других линейных сооружений местного значения следует размещать по границам полей севооборотов вдоль дорог, лесополос, существующих трасс с таким расчетом, чтобы обеспечить свободный доступ к коммуникациям с территории, не занятой сельскохозяйственными угодьями;

- при размещении сельскохозяйственных предприятий необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха.

Размер санитарного разрыва от населенного пункта до сельскохозяйственных полей, обрабатываемых пестицидами и агрохимикатами авиационным способом, должен составлять не менее 2000 м.

7 В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в целях соблюдения требуемых гигиенических нормативов установлена санитарно-защитная зона объектов специального назначения (С.Н). Данная зона гарантирует санитарно-эпидемиологическую безопасность населения, а ширина зоны обусловлена площадной характеристикой объекта и видом утилизированных отходов:

- объекты и производства V класса – 50 м.

Режим использования в санитарно-защитных зонах объектов специального назначения определен СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74.

8 В целях охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, установлена зона санитарной охраны источников водоснабжения (З.С.О). В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения» от 24.04.2002 № 3399, утвержденных Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации установлена зона санитарной охраны вокруг водозаборов, водопроводных сооружений и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения.

Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов:

- первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водопроводных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
- второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

8.1 Граница первого пояса зоны санитарной охраны подземного источника водоснабжения устанавливается в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения» от 24.04.2002 № 3399. На основании данного нормативно-правового акта водозаборы подземных вод должны быть расположены вне территории промышленных предприятий и жилой застройки.

На территории первого пояса проводятся следующие мероприятия:

- 1) территория первого пояса должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;
- 2) не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного

- назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;
- 3) здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе;
 - 4) водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;
 - 5) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ зоны санитарной охраны.

На территориях второго и третьего поясов проводятся следующие мероприятия:

- 1) выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;
- 2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;
- 3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;
- 4) запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зоны санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;
- 5) своевременно выполняются необходимые мероприятия по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране **поверхностных вод.**

Кроме мероприятий, указанных выше, в пределах второго пояса подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

- 1) не допускается:
 - размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
 - применение удобрений и ядохимикатов;
 - рубка леса главного пользования и реконструкции;
- 2) выполняются мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

9 Зона санитарной охраны водопроводов (З.С.О1), расположенных вне территорий водозабора представлена поясом строгого режима – санитарно-защитной полосой. Ширина санитарно-защитной полосы установлена по обе стороны от крайних линий водопровода:

- при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;
- при наличии грунтовых вод – не менее 50 м вне зависимости от

диаметра водоводов.

При наличии расходного склада хлора на территории расположения водопроводных сооружений размеры санитарно - защитной зоны до жилых и общественных зданий устанавливаются с учетом правил безопасности при производстве, хранении, транспортировании и применении хлора.

В пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Основные термины и определения, используемые в настоящих Правилах

Термины и определения, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

Автомобильная дорога регионального или межмуниципального значения (далее в настоящих Правилах - областная автомобильная дорога) - автомобильная дорога, включенная в перечень автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения или в перечень автомобильных дорог необщего пользования регионального или межмуниципального значения (в соответствии с законом Тюменской области от 28.12.2004 № 306 «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Тюменской области»).

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Блокированный жилой дом – здание квартирному типу, состоящий из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок (в соответствии с СНиП 2.08.01-89).

Водоохранная зона – территории, которые примыкают к береговой линии 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 (в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации).

Встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные учреждения и предприятия – учреждения и предприятия, входящие в структуру жилого дома или другого объекта (в соответствии с СП 30-102-99).

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Градостроительное зонирование – зонирование территорий поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

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, а так же ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Жилое здание секционного типа - здание, состоящее из одной или нескольких секций (в соответствии с СНиП 2.08.01-89).

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а так же выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Линейные объекты – сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок (в соответствии с рекомендациями по подготовке правил землепользования и застройки, Фонд «Институт экономики города»).

Недвижимость – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации).

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут) (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Общественный центр – территория для преимущественного размещения объектов обслуживания и осуществления различных общественных процессов (общение, отдых, торговля и др.) (в соответствии с СП 30-102-99).

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Одноквартирный жилой дом – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок (в соответствии с СП 30-102-99).

Подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения - процесс, дающий возможность осуществления подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также к оборудованию по производству ресурсов (в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83

«Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»).

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования (в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации).

Приквартирный участок – земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него (в соответствии с СП 30-102-99).

Проект планировки территории - градостроительный документ, разрабатываемый в целях выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов) территории муниципального образования (в соответствии с постановлением Правительства Тюменской области от 08.08.06 № 184-п «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории Тюменской области»).

Подрядчик – физические или юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиком и (или) застройщиком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом (в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации).

Проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Процент застройки участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади

каждого земельного участка, расположенного в соответствующей зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями (в соответствии с рекомендациями по подготовке правил землепользования и застройки, Фонд «Институт экономики города»).

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тюменской области и Тюменского муниципального района в случаях, если это определяется общественными интересами (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Секция жилого дома – часть здания, квартиры которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор, и отделенная от других частей здания глухой стеной (в соответствии с СНиП 2.08.01-89).

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества (в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации).

Собственники земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве собственности (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Территории общего пользования – территории поселения, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Усадебный жилой дом – многоквартирный дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства (в соответствии с СП 30-102-99).

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Этап строительства - строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства) (в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145).
