ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ

МОЛЧАНОВСКИЙ РАЙОН

СОВЕТ ТУНГУСОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

РЕШЕНИЕ

10.07.2017 № 11

О внесении изменений

в Правила землепользования и застройки

муниципального образования Тунгусовское сельское поселение»,

утвержденные решением Совета Тунгусовского сельского поселения

от 22.10.2013г. № 28

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании Устава муниципального образования Тунгусовское сельское поселение и с учетом результатов публичных слушаний

**Совет Тунгусовского сельского поселения решил:**

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования Тунгусовское сельское поселение, следующие изменения:

1) в пунктах 1, 5 статьи 11, пункте 6 статьи 13, пункте 4 статьи 17, пункте 8 статьи 18, пунктах 1, 2 статьи 33 Тома 3 слова ", в том числе путем выкупа," исключить.

2. Разместить изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования Тунгусовское сельское поселение в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в сети «Интернет» по адресу: [http://fgis.](https://clck.yandex.ru/redir/nWO_r1F33ck?data=NnBZTWRhdFZKOHQxUjhzSWFYVGhXWmpuWVpocVlNblVFenpjZEZpcHBmNmZsNmh5aUNSVDBoRWN0MWtHWWpaQlhRZzNkQmFJTWxNWE5oczFLMXNiSkdxdW8zVTY2TEh6aGhweE1LcXBhcHc&b64e=2&sign=d7a9bf419b0023a8efa67a274554b208&keyno=17)[economy.gov.ru](https://clck.yandex.ru/redir/nWO_r1F33ck?data=NnBZTWRhdFZKOHQxUjhzSWFYVGhXWmpuWVpocVlNblVFenpjZEZpcHBmNmZsNmh5aUNSVDBoRWN0MWtHWWpaQk15XzBwQmVOb3RtVGVfZnVheEh1NFo1bkk0SDVvekZsbE01MUJLb0lQS3M&b64e=2&sign=e91b3ad1e21822876452864f20f4fb30&keyno=17).

3. Обнародовать настоящее решение в установленном Уставом Тунгусовского сельского поселения порядке и разместить на официальном сайте Администрации Тунгусовского сельского поселения в сети «Интернет».

4. Настоящее решение вступает в силу с даты обнародования.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя Совета Тунгусовского сельского поселения.

И.о. Председатель Совета Тунгусовского сельского поселения В.В.Короткевич\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

И.о. главы Тунгусовского поселения

В.В.Короткевич \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение

к решению Совета Тунгусовского сельского поселения

от «10» июля 2017 года №11

Согласно части 4 статьи 7 Федерального закона от 06 октября 2003г. №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации, муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным законам и иным нормативным правовым актамРоссийской Федерации, а также уставам, законам, иным нормативным правовым актам субьектов Российской Федерации

В соответствии с Федеральным законом от 31 декабря 2014г. №499-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" из пункта 1 статьи11 Земельного кодекса Российской Федерации слова **", в том числе путем выкупа,"** исключены.

На основании выше сказанного внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования Тунгусовское сельское поселение», изложив в пунктах 1, 5 статьи 11, пункте 6 статьи 13, пункте 4 статьи 17, пункте 8 статьи 18, пунктах 1, 2 стать 33, 3 тома в новой редакции:

## Глава 3. Прекращение и ограничение прав на земельные участки. Сервитуты

### Статья 11. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством. В соответствии со статьями 9, 11, 49, 70 Земельного кодекса Российской Федерации резервирование и последующее изъятие, земельных участков для муниципальных нужд относится к полномочиям органов местного самоуправления. Порядок резервирования земель определен Федеральным законом Российской Федерации от 10 мая 2007 г. № 69-ФЗ и постановлением Правительства от 22 июля 2008 г. № 561 «Положение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд».
2. Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом, законодательством Томской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
3. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:
4. документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд);
5. проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

1. В соответствии с градостроительным законодательством:

– со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности Томской области, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных или муниципальных нужд;

– собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

1. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно содержать:

– обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

– подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков;

– обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

– карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории;

– перечень земельных участков, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов.

1. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

– срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

– обязательство выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

–сумма выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

– обязательство возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с непринятием решения о выкупе земельных участков по истечении срока резервирования.

## Глава 4. Градостроительная подготовка территорий и образование земельных участков

### Статья 13. Подготовка документации по планировке территории муниципального образования «Тунгусовское сельское поселение»

1. Для обоснования карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «Тунгусовское сельское поселение», на которую распространяется действие «Правил», в соответствии с Градостроительным кодексом требуется разработка документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства – проектов планировки, проектов межевания, на основании которых устанавливаются или уточняются границы земельных участков.

2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом, осуществляется в отношении как застроенных, так и предназначенных для застройки территорий.

3. При подготовке документации для земельных участков, не подлежащих застройке (леса, открытые ландшафты и т.п.), следует руководствоваться водным, лесным и земельным законодательством.

4.Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой поселения и осуществляется на основании генерального плана и правил землепользования и застройки.

5. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается в соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения эффективного использования территории Тунгусовского сельского поселения путем:

– определения элементов планировочной структуры;

– определения характеристик и параметров систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

– определения линий градостроительного регулирования, в том числе красных линий и линий регулирования застройки;

– установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

– установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

– установления границ зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

–установления границ зон действия ограничений вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

– выделения участков, которые планируется изъять, для государственных или муниципальных нужд;

– выделения участков, которые планируется зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа;

– выделения участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;

– выделения участков, которые планируется размежевать.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана, утвержденных технических регламентов и устанавливаемых настоящими Правилами градостроительных регламентов, в том числе для зон с особыми условиями использования территорий.

8. Документация по планировке территории разрабатывается в виде последовательных стадий проектирования:

– проектов планировки территории;

– проектов межевания территории;

– градостроительных планов земельных участков.

### Статья 17. Градостроительные планы земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной Правительством Российской Федерации в соответствии с действующим федеральным законодательством и нормативными правовыми актами муниципального образования «Тунгусовское сельское поселение».

2. В виде отдельного документа градостроительные планы земельных участков могут подготавливаться в случаях, когда одновременно имеется сочетание следующих условий:

1) градостроительные планы запрашиваются применительно к ранее сформированным земельным участкам (применительно к которым проведен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права), расположенным на уже застроенной территории, при намерении осуществить реконструкцию существующих объектов или построить новые объекты на таких участках;

2) применительно к территории расположения указанных земельных участков установлены посредством правил землепользования и застройки градостроительные регламенты.

При таком сочетании указанных условий при подготовке градостроительного плана земельного участка не требуется проведение процедур публичных слушаний, соблюдение установленных сроков и бесплатность подготовки.

3. Состав градостроительных планов земельных участков устанавливается действующим градостроительным законодательством.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

– установления границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка;

– принятия решений о предоставлении физическим или юридическим лицам прав на образованные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

– принятия решений о резервировании земель, об изъятии, земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

– подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;

– выдачи разрешений на строительство;

– выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

5. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания территории главой администрации поселения (в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые устанавливаются границы земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель для их последующего формирования в целях предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки);

2) в качестве самостоятельного документа руководителем органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности (в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных и располагаемых в границах земельных участков, применительно к которым имеются ранее предоставленные кадастровые планы, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения изменений в Правила). В указанных случаях градостроительные планы земельных участков представляются и утверждаются в течение тридцати дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

6. Градостроительный план земельного участка выполняется по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации, в соответствии с Инструкцией о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка.

7. Организация подготовки, утверждение, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков осуществляется органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.

8. Для получения градостроительного плана земельного участка заявитель обращается в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, с заявлением о подготовке градостроительного плана земельного участка. К заявлению о подготовке градостроительного плана прилагаются документы и материалы, необходимые для заполнения формы, согласно Инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка:

1. копия свидетельства о праве собственности на земельный участок, договора аренды земельного участка, договора о пользовании земельным участком и иные правоустанавливающие документы;
2. копия кадастрового паспорта земельного участка на бумажном носителе и кадастровый паспорт земельного участка на электронном носителе или нотариально заверенная копия схемы границ земельного участка на кадастровом плане территории;
3. копии технических паспортов на объекты капитального строительства (кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), расположенные на территории земельного участка, на бумажном носителе;
4. копии свидетельств о государственной регистрации прав на здания, строения, сооружения, находящиеся на земельном участке;
5. другие акты о правах на недвижимое имущество;
6. землеустроительное дело по установлению и согласованию границ земельного участка;
7. материалы действующей (актуализированной) топографической съемки на территорию земельного участка в бумажном и электронном виде: в М 1:500 при площади участка до 1 га, в М 1:2000 при площади участка до 10 га, в М 1:5000 при площади участка более 10 га;
8. технические условия на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
9. задание на проектирование (техническое задание).

10. При подаче заявления физическим лицом – предъявляется документ, удостоверяющий личность или нотариально заверенная копия.

11. Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявлению копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица. Индивидуальный предприниматель – копию свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

12. В случае необходимости орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, направляет запросы о получении от территориальных и отраслевых органов исполнительной власти муниципального образования «Тунгусовское сельское поселение» дополнительной информации и сведений, необходимых для подготовки градостроительного плана земельного участка, в том числе:

1. о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, некапитальных объектах;
2. о границах земельного участка и координатах поворотных точек;
3. о границах зон действия публичных сервитутов;
4. о разрешенном использовании земельного участка;
5. о наличии зеленых насаждений;
6. об утвержденных режимах регулирования градостроительной деятельности в границах земельных участков;
7. о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, выданных в установленном порядке.

13. Заявителю градостроительный план земельного участка предоставляется без взимания платы.

14. Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для:

1. проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельных участков на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета;
2. подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

## Глава 5. Публичные слушания

### Статья 18. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся Комиссией по землепользованию и застройки.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Градостроительным кодексом.

4. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

5. Обсуждению на публичных слушаниях подлежат:

– проекты правил землепользования и застройки, проект нормативного правового акта о внесении в них изменений;

– проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

– вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Предложения физических и юридических лиц, заинтересованных по проекту Правил, а также в период реализации Правил направляются в администрацию муниципального образования «Тунгусовское сельское поселение» Молчановского района на имя председателя Комиссии.

6. Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

– проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

– обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

– проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

– иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

7. В случае если внесение изменений в правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки 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 правил землепользования и застройки 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 образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

8. Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям. По результатам проверки Комиссия принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе Тунгусовского сельского поселения.

Глава поселения в течение семи дней со дня поступления документации обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

– информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

–дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

– дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Дата проведения публичного слушания назначается не позднее двадцати дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о месте и времени их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

9. Во время проведения публичного слушания ведется протокол. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса для включения их протокол слушаний. По итогам обсуждений Комиссия готовит заключение, которое вместе с материалами и протоколами публичных слушаний передается Главе Администрации поселения для принятия окончательного решения.

10. Глава Администрации поселения в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний может принять решение о:

– утверждение документации по планировке территории;

– доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии;

– отклонение документации по планировке территории.

11. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

### Статья 33. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд

1. Изъятие, **в том числе путем выкупа** земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, определенных гражданским и земельным законодательством при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

Исключительные случаи изъятия, земельных участков для государственных или муниципальных нужд связаны с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

– объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

– объекты использования атомной энергии;

– объекты обороны и безопасности;

– объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

– объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

– объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;

– линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

– объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

– автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) необходимостью реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством;

4) ухудшением качества земельного участка в связи с его использованием по целевому назначению при условии отсутствия средств у собственника на улучшение качества земельного участка;

5) переводом земли из одной категории в другую, при условии невозможности использования земельного участка собственником по его первоначальному целевому назначению, а другое целевое использование в связи с изменением категории земли невозможно;

6) предложением собственника о выкупе земельного участка в связи с невозможностью его содержания при условии согласия на его покупку Администрации Томской области или органа местного самоуправления;

7) ухудшением экологического состояния земельного участка по причинам, не зависящим от собственника земельного участка;

8) включением земельного участка в земли общего пользования в целях создания благоприятных условий для населения;

9) отчуждением недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с целью предоставления прав на земельный участок приобретателю указанного имущества.

2. Изъятие, земельного участка, иных объектов недвижимости осуществляется при наличии муниципальной нужды, подтверждаемой одним из следующих документов:

– Генеральным планом муниципального образования «Тунгусовское сельское поселение» или его части;

– документацией по планировке отдельных территорий в границах генплана;

– решением органа местного самоуправления о признании аварийным (ми) и подлежащим (ми) сносу многоквартирного (ых) дома (ов), расположенного (ых) на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

– иными документами в соответствии с действующим законодательством.

3. Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения указанного уведомления осуществляется только с согласия собственника, землепользователя или арендатора земельного участка.