**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**УСТЮЖАНИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**ОРДЫНСКОГО РАЙОНА**

**НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Часть I. Порядок применения Правил землепользования**

**и застройки и внесения в них изменений**

**Часть II. Карта градостроительного зонирования**

2024 г.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**УСТЮЖАНИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**ОРДЫНСКОГО РАЙОНА**

**НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Часть I. Порядок применения Правил землепользования**

**и застройки и внесения в них изменений**

**Часть II. Карта градостроительного зонирования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Индивидуальный предприниматель  Набатов Дмитрий Андреевич |  | Д.А. Набатов |

2024 г.

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

## Глава I. Общие положения о правилах землепользования и застройки Устюжанинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области

1. Правила землепользования и застройки Устюжанинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области (далее − Правила) являются документом градостроительного зонирования Устюжанинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области.

2. Правила подготовлены в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref%3DD7633EA54BA37B14022075A00D9263D0A69189A2E3821D3CBC9E1B1C5418245638964C1F53C0X6f3H) Российской Федерации, Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref%3DD7633EA54BA37B14022075A00D9263D0A69189AAEA801D3CBC9E1B1C54X1f8H) Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Новосибирской области от 27 апреля 2010 г. № 481-ОЗ   
«О регулировании градостроительной деятельности в Новосибирской области», Законом Новосибирской области от 2 июня 2004 г. № 200-ОЗ «О статусе и границах муниципальных образований Новосибирской области», Уставом Ордынского муниципального района Новосибирской области, Уставом Устюжанинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области и иными нормативными правовыми актами федерального, регионального значения.

3. Правила подготовлены с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в генеральном плане Устюжанинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области, утвержденного решением тридцать седьмой сессии Совета депутатов Устюжанинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области четвертого созыва от 19 февраля 2013 года № 56.

4. Действие настоящих Правил не распространяется на отношения по приобретению в установленном порядке гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прав на эти участки, в части разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии, что объекты капитального строительства созданы до вступления в силу настоящих Правил.

5. Цели разработки Правил устанавливаются частью 1 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

3. Содержание частей настоящих Правил определено в соответствии с требованиями статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Обязательным приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Органы местного самоуправления поселения также вправе подготовить текстовое описание местоположения границ территориальных зон. Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, требования к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

8. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия, иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки.

9. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми юридическими и физическими лицами, осуществляющими градостроительную деятельность на территории муниципального образования.

10. Действие настоящих Правил распространяется на территорию муниципального образования «Сельское поселение Устюжанинский сельсовет» Ордынского района Новосибирской области (далее – Устюжанинский сельсовет или поселение или муниципальное образование).

11. По вопросам, не рассматриваемым в настоящих Правилах, следует руководствоваться законами, иными нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами, действующими на территории Российской Федерации. При отмене и (или) изменении действующих нормативных правовых актов, нормативно-технических документов, в том числе тех, на которые дается ссылка в настоящих Правилах, следует руководствоваться нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами, вводимыми взамен отмененных.

12. Настоящие Правила не применяются в части, противоречащей ограничениям использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленным на приаэродромной территории, в границах которых полностью или частично расположена приаэродромная территория, установленная в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации (далее – ограничения использования объектов недвижимости, установленные на приаэродромной территории), в случае установления приаэродромной территории в границах муниципального образования.

## Глава II. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Полномочия органов местного самоуправления Ордынского района в области градостроительной деятельности:

1. В компетенции Совета депутатов Ордынского района Новосибирской области в области землепользования и застройки находится:

– утверждение Правил (изменений в Правила) и/или направление проекта Правил (изменений в Правила) Главе Ордынского района Новосибирской области на доработку в соответствии с заключением о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному Проекту;

– направление предложений в комиссию по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Ордынского района Новосибирской области (далее – комиссия) о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории Устюжанинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области;

– установление порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации;

– осуществление контроля за исполнением Главой Ордынского района Новосибирской области полномочий в области землепользования и застройки;

– реализация иных полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, Уставом Ордынского муниципального района Новосибирской области.

2. К полномочиям Главы Ордынского района Новосибирской области в области землепользования и застройки относятся:

– принятие решения о подготовке проекта Правил;

– обеспечение опубликования сообщения о принятии решения о подготовке проекта Правил в «Информационном бюллетене органов местного самоуправления», определенном для официального опубликования правовых актов органов местного самоуправления Ордынского района Новосибирской области и размещения указанного сообщения на официальном сайте администрации Ордынского района Новосибирской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть «Интернет»);

– утверждение состава и порядка деятельности комиссии;

– принятие решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, проекту о внесении изменений в Правила;

– принятие решения о направлении проекта Правил в Совет депутатов Ордынского района Новосибирской области или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления;

– рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила при наличии оснований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

– принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направление копии такого решения заявителям;

– принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) или об отказе в предоставлении такого разрешения;

– принятие решения 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;

– принятие решения о подготовке документации по планировке территории;

– принятие решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории;

– принятие решения об утверждении документации по планировке территории или решения об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

– осуществление иных полномочий в пределах компетенции, установленной законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, Уставом Ордынского района Новосибирской области и нормативными правовыми решениями Совета депутатов Ордынского района Новосибирской области.

3. К полномочиям администрации Ордынского района Новосибирской области в области землепользования и застройки относятся:

* осуществление проверки проекта Правил, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Устюжанинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области, Схеме территориального планирования Ордынского района Новосибирской области, Схеме территориального планирования Новосибирской области, схемам территориального планирования Российской Федерации, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;
* направление в комиссию предложений о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории Устюжанинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области, а также в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах Устюжанинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области;
* владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Ордынского района Новосибирской области;
* разработка и реализация программ использования и охраны земель;
* принятие решений о резервировании земель и изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
* подготовка документации по планировке территории в соответствии с законодательством;
* осуществление иных полномочий в пределах компетенции, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, Уставом Ордынского района Новосибирской области, нормативными правовыми решениями Совета депутатов Ордынского района Новосибирской области.

4. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является уполномоченным, постоянно действующим коллегиальным органом, и формируется для обеспечения подготовки, утверждения Правил, внесения изменений в Правила и обеспечения реализации иных полномочий органов местного самоуправления сельского поселения в области градостроительных отношений и землепользования.

Комиссия формируется на основании постановления администрации Ордынского района Новосибирской области от 14 февраля 2023 г. № 163/89 «О Положении о комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Ордынского района Новосибирской области» и осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующим законодательством Новосибирской области, Уставом Ордынского муниципального района Новосибирской области, настоящими Правилами, положением о Комиссии, иными нормативными правовыми актами, действующими на территории Ордынского района Новосибирской области.

К полномочиям Комиссии относятся:

* организация и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил и внесению изменений в Правила;
* прием предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил и о внесении изменений в Правила;
* представление Правил Администрации на проверку;
* обеспечение внесения изменений в проект Правил;
* прием заявлений от физических или юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
* прием заявлений от лиц, заинтересованных в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

## Глава III. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами, согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства:

1. Общие положения о градостроительных регламентах, видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены статьями 36-38 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Изменение видов разрешенного использования:

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

2.2) Правом на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обладают правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

2.4) 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.

2.5) Согласно пунктам 3, 5 части 1 статьи 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» при наличии утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки принятия соответствующего решения об изменении вида разрешенного использования главой местной администрации не требуется.

3. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту:

3.1) Земельные участки или объекты капитального строительства, 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, объектов культурного наследия.

3.2) Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи 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.

3.3) В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

3.4) Запрет на использование земельного участка и объектов капитального строительства до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1) Ограничения использования земельных участков могут устанавливаться в соответствии с частью 2 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.2) Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в подпункте 1 пункта 2 статьи 56, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

4.3) Последствия установления, изменения, прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий определяются в соответствии со статьей 107 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства:

5.1) Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и административным регламентом предоставления муниципальной услуги, утверждаемым Администрацией района в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 210-ФЗ   
«Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

6. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

6.3) Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и административным регламентом предоставления муниципальной услуги, утверждаемым Администрацией сельского поселения в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

7. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

7.1) Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, предусмотренных частью 5.3 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.2) Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении объектов, предусмотренных частью 2 статьи 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.3) Срок выдачи согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, основание для отказа в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства установлены частями 3, 4 статьи 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.4) Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, правила согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 г. № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства».

## Глава IV. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

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

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом, функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

2. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

3. Состав и содержание проекта планировки территории определяется статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Состав и содержание документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Состав и содержание проекта межевания территории определяется статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## Глава V. Положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Общие положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний

1.1. Нормативно-правовую основу организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные законы, законы Новосибирской области, Устав Ордынского муниципального района, иные муниципальные нормативные правовые акты, настоящие Правила.

1.2. Организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в порядке, определяемом Уставом Ордынского района Новосибирской области, нормативным правовым решением Совета депутатов Ордынского района Новосибирской области, с учетом положений законодательства о градостроительной деятельности.

2. Особенности общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки

2.1. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования, в соответствии со статьями 5.1 и 28, частями 13 и 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Порядок и особенности общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства установлены статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Порядок и особенности общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, указанного в части 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Порядок и особенности общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории установлены статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## Глава VI. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки

1. Порядок подготовки проекта Правил, их утверждения и внесения изменений в них осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки:

2.1) Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения карты градостроительного зонирования, градостроительных регламентов либо текста настоящих Правил.

2.2) Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## Глава VII. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

1. Ранее принятые муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек, а также на использование земельных участков, сформированных и предоставленных физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил.

3. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом.

4. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

5. При образовании земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, права на которые возникли в установленном законом порядке до вступления в силу настоящих Правил, требования о соблюдении предельных минимальных размеров земельных участков, а также видов разрешенного использования в случае, если разрешенное использование такого здания, сооружения не соответствуют градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами, не применяются вне зависимости от территориальной зоны, в границах которой находится образуемый земельный участок. В указанном случае вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается с учетом разрешенного использования расположенных на нем здания, сооружения и в соответствии с Классификатором.

6.1. Требование к предельному минимальному и (или) максимальному размеру земельных участков не применяется при образовании земельных участков путем раздела, объединения, выдела из земельных участков, указанных в части 1 настоящей статьи, а также перераспределения таких земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных статьей 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. В случае отмены либо внесения изменений в нормативные правовые акты Российской Федерации, Новосибирской области, сельского поселения Правила применяются в части, не противоречащей федеральному законодательству и законодательству Новосибирской области.

8. Сведения о территориальных зонах, устанавливаемых Правилами, в том числе сведения об установлении и изменении границ территориальных зон, количестве территориальных зон, перечне видов разрешенного использования земельных участков для каждой территориальной зоны, а также о содержании ограничений использования объектов недвижимости в пределах территориальной зоны, после утверждения Правил подлежат направлению в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 3 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

9. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности:

9.1) Органы местного самоуправления сельского поселения осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

9.2) Случаи, порядок и процедуры предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения, осуществляются в соответствии с положениями главы V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

10. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства

10.1) Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации предоставлены такие полномочия.

10.2) Должностные лица надзорных и контролирующих органов государственной власти, государственного учреждения или органа местного самоуправления имеют право осуществлять действия в соответствии с частью 5 статьи 71 Земельного кодекса Российской Федерации и частью 2 статьи 72 Земельного кодекса Российской Федерации соответственно.

10.3) Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

11. Ответственность за нарушение правил землепользования и застройки:

11.1) За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, иными нормативными правовыми актами.

# ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

## Глава VIII. Общие положения о карте градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования территории устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

1.1. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображены границы населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения.

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на карте границ зон с особыми условиями использования.

2.1. На карте зон с особыми условиями использования отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

3. В случае принятия решения об осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон.

4. В соответствии с настоящими Правилами, разработаны:

1) Карта градостроительного зонирования территории в масштабе 1:25000;

2) Карта зон с особыми условиями использования территорий в масштабе 1:25000.

5. Территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

5.1. На карте градостроительного зонирования территории отображены следующие виды территориальных зон:

1) Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах земель населенных пунктов (нЖин);

2) Зона застройки малоэтажными жилыми домами в границах земель населенных пунктов (нЖмл);

3) Общественно-деловая зона (ОД);

4) Производственная зона (П);

5) Зона инженерной инфраструктуры (И);

6) Зона транспортной инфраструктуры (Т);

7) Зона сельскохозяйственного использования (Си);

8) Зона кладбищ (ДКл).

5.2 На карте градостроительного зонирования отображены земли, для которых в соответствии с частью 6 статьи 36 ГрК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются: земли сельскохозяйственных угодий, земли лесного фонда, земли водного фонда.

Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, определяется лесохозяйственным регламентом лесничеств, утвержденным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 87 Лесного кодекса Российской Федерации.

Использование земель или земельных участков из состава земель сельскохозяйственных угодий определяется положениями статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации.

Использование земель из состава земель водного фонда определяется положениями Водного кодекса Российской Федерации.

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

6.1. На карте зон с особыми условиями использования территории отображены границы зон с особыми условиями использования следующих видов:

1) Санитарно-защитная зона. Особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон определяются СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

2) Охранная зона инженерных коммуникаций:

– охранная зона газопроводов и систем газоснабжения. Особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон определяются постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 года № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;

– охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций). Особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон определяются постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160, постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 года № 1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

– охранная зона линий и сооружений связи. Особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон определяются постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 года № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;

– охранная [зона](consultantplus://offline/ref=5DD7ABFE5ED7022D88D460A838E4C061B72CBBB1FE1DECF510E613090F3564E22EE90F9FE1FBE2366D23C18FE6D11F1BF067FE8A8770A241x8s7I) тепловых сетей. Особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон определяются Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденными Приказом Минстроя России от 17 августа 1992 года № 197

3) Первый пояс, второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения. Особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон определяются СанПиН 2.1.4.1110-02. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

4) Санитарно-защитная полоса водовода. Особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон определяются СанПиН 2.1.4.1110-02. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

4) Водоохранная зона. Особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон определяются:

– Водным кодексом Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74‑ФЗ;

– постановлением Правительства Российской Федерации от 6 октября 2008 года № 743 «Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон».

5) Прибрежная защитная полоса. Особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон определяются Водным кодексом Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ, постановлением Правительства Российской Федерации от 10 января 2009 года № 17 «Об утверждении Правил установления границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов».

6) Береговая полоса. Особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон определяются Водным кодексом Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ.

7) Придорожная полоса. Особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон определяются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».