



**Буряад Республикын «Хойто-Байгалай аймаг»
гэһэн муниципальна байгууламжын депутадуудай совет (4-дахи зарлал)
Совет депутатов муниципального образования «Северо-Байкальский район»
Республики Бурятия 4 созыва
XXIII сессия**

Решение

11.04.2011 г.

№ 357-IV

**Об утверждении Правил землепользования
и застройки межселенных территорий
муниципального образования
«Северо-Байкальский район»**

В соответствии со статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 15 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и в целях осуществления полномочий в области градостроительной деятельности на межселенных территориях муниципального образования «Северо-Байкальский район» Совет депутатов муниципального образования «Северо-Байкальский район» IV созыва **решает:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район» согласно приложению.
2. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию.

**Глава муниципального образования
«Северо-Байкальский район»**

И.В. Пухарев

Проект представлен МУ «Комитет по управлению
муниципальным хозяйством»

☎ 47-575

**Правила землепользования и застройки
межселенных территорий муниципального образования
«Северо-Байкальский район»**

Часть первая

Регулирование землепользования и застройки на основе правового зонирования

Правила землепользования и застройки межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район» (далее - Правила) устанавливают порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления, создают условия рационального использования межселенных территорий с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства межселенных территорий, развития производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия. В состав межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район» входит территория рекреационной местности «Северо-Байкальская».

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия

В Правилах землепользования и застройки межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район» (далее - Правила) используются следующие основные понятия:

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на отдельный земельный участок;

виды разрешенного использования недвижимости - виды использования, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении требований, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

водоохранная зона - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

временный объект – отдельное нежилое строение и сооружение 3-го уровня ответственности, возведенное на срок, определенный в постановлении главы администрации Северо-Байкальского района и договоре аренды земельного участка, по истечении которого арендатор земельного участка обязан его демонтировать (разобрать, снести, перенести) и освободить земельный участок либо получить в установленном порядке решение о продлении срока действия договора аренды земельного участка.

При размещении такого объекта не допускается производство земляных работ и при демонтаже и перемещении его не причиняется несоразмерный его назначению материальный ущерб. Допускается выполнение планировочных земляных работ и благоустройство территории.

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - установленные правилами землепользования и застройки виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

высота строения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительная документация - документация о градостроительном планировании развития территории города (схема территориального планирования района, генеральные планы поселений, правил землепользования и застройки межселенных территорий в случае планирования застройки таких территорий), а также о застройке территорий района (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки);

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 также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

градостроительный план земельного участка - документ, в составе которого указываются границы земельного участка, границы зон действия публичных сервитутов, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений, информация о градостроительном регламенте, информация о разрешенном использовании земельного участка, информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия, информация о технических условиях, границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд;

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном законодательством порядке. Земельный участок относится к объектам недвижимости. Земельный участок может быть делимым и неделимым;

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

зонирование - деление межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район» на зоны при градостроительном планировании развития территорий с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

изменение недвижимости - изменение вида (видов) и/или параметров использования земельного участка, или строения, или сооружения на нем, строительство новых, реконструкция, перемещение или снос существующих строений или сооружений, иные действия при подготовке и осуществлении строительства;

инвестиции - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты

предпринимательской или иной деятельности в целях достижения прибыли или достижения иного полезного эффекта;

инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли или достижения иного полезного эффекта;

инвестор - гражданин или юридическое лицо, объединение юридических лиц, созданное на основе договора о совместной деятельности и не имеющее статуса юридического лица, государственный орган, орган местного самоуправления или иностранный субъект предпринимательской деятельности, осуществляющее капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных или привлеченных средств в соответствии с законодательством РФ;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города;

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;

кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в которых отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной форм собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности;

коэффициент использования земельного участка - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

линии регулирования застройки - границы застройки, устанавливаемые для упорядочения размещения зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или границ земельного участка;

межевание - комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

межселенные территории — (в российском муниципальном праве) территории, находящиеся вне границ поселений (такие территории непосредственно входят в состав муниципального района);

минимальные площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, которые выделяются на карте правового зонирования;

недвижимость - земельные участки и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы;

объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, павильонов, киосков, навесов и других подобных построек;

объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) - объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в

результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры;

огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений);

ограничения (обременения) - наличие установленных в предусмотренном законодательством Российской Федерации порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении прав на конкретный объект недвижимости;

объекты непроизводственного назначения - жилые здания, здания для оказания гостиничных услуг, административные здания, здания детских дошкольных учреждений, здания и сооружения научного, учебного, лечебного, санаторно-курортного, культурно-просветительского, спортивного, бытового и коммунального назначения, культовые здания, в том числе инженерные коммуникации, здания и сооружения, необходимые для функционирования объектов непроизводственного назначения;

объекты производственного назначения - здания, сооружения и инженерные коммуникации, которые после ввода их в эксплуатацию будут функционировать в сфере материального производства: в отраслях промышленности, сельском и водном хозяйстве, на транспорте, в области связи, торговли, в системах общественного питания, сбыта и материально-технического снабжения;

обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

ограничения (обременения) - наличие установленных в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении прав на конкретный объект недвижимости;

общественные интересы в области градостроительной деятельности - интересы населения муниципального образования в обеспечении благоприятных условий проживания, ограничения вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду градостроительными средствами, улучшения экологической обстановки, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур городских и сельских поселений и прилегающих к ним территорий и условий государственной охраны и сохранения объектов культурного и природного наследия. В случае, если градостроительная деятельность противоречит общественным интересам, такая деятельность может быть прекращена в порядке, установленном законодательством;

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - установленные правилами землепользования и застройки виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения технических регламентов и иных нормативных правовых актов не могут быть запрещены;

павильон - оборудованное некапитальное строение, имеющее торговый зал и помещения для хранения товарного запаса, рассчитанное на одно или несколько рабочих мест;

подрядчик - гражданин или юридическое лицо, которое выполняет работу по договору подряда или государственному контракту, заключаемому с заказчиком в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Подрядчик обязан иметь лицензию на осуществление им тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законодательством;

правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие объемно - планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий, строений, сооружений, их частей, а также благоустройства земельных участков. Проектная документация разрабатывается в соответствии с градостроительной

документацией, правилами застройки и землепользования, строительными нормами и правилами и после согласования, экспертизы и утверждения в установленном порядке является основанием для получения разрешения на строительство по заявлениям граждан и юридических лиц при наличии документов, удостоверяющих их права на земельные участки;

процент застройки участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая часть (процент) площади земельного участка может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

публичный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом градостроительной документации, правил застройки и землепользования в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - 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;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитутами;

разрешение на строительство - документ, удостоверяющий право собственника, землепользователя, землевладельца, арендатора земельного участка осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории. Разрешение на строительство выдается на основании заявления заинтересованного гражданина или юридического лица при наличии документов, удостоверяющих его права на земельный участок, и утвержденной проектной документации;

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества для нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;

собственники земельных участков - лица, обладающие правами собственности земельных участков;

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

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;

технические условия - информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

технический регламент - документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в установленном законодательством порядке, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (в том числе зданиям, строениям, сооружениям);

условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства - установленные правилами землепользования и застройки виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть разрешены с учетом результатов публичных слушаний решениями глав местных администраций районов, городских округов и поселений;

устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

частные интересы в области градостроительной деятельности - интересы граждан и юридических лиц в связи с осуществлением градостроительной деятельности на принадлежащих им земельных участках. Градостроительная деятельность граждан и юридических лиц может быть ограничена в установленном законодательством порядке в случае, если она препятствует реализации прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;

частный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между частными лицами (гражданами или юридическими лицами) для обеспечения их интересов и нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Статья 2. Общие сведения о межселенных территориях муниципального образования «Северо-Байкальский район»

1. Административное положение межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район» и входящей в их состав рекреационной местности «Северо-Байкальская».

Межселенные территории расположены в административных границах муниципального образования "Северо-Байкальский район" в Республике Бурятия. Рекреационная местность «Северо-Байкальская» расположена по восточному побережью - от северной границы биосферного полигона ГПБЗ "Баргузинский" до острова Ярки по территории гослесфонда, исключая территории заказников "Фролихинский" и "Верхне-Ангарский", далее остров Ярки и поселок Нижнеангарск - по землям госзапаса муниципального образования "Северо-Байкальский район", от поселка Нижнеангарск до города Северобайкальск - по землям гослесфонда, от города Северобайкальск до мыса Елохин - по землям гослесфонда и землям фонда перераспределения Северо-Байкальского района.(в ред. Постановления Правительства РБ от 19.10.2009 N 393)

2. Общая площадь и границы рекреационной местности.

Общая площадь рекреационной местности в границах округа охраны и землеотвода составляет 82282 га. Вся территория рекреационной местности расположена на землях Северо-Байкальского лесхоза и госзапаса Северо-Байкальского района.

Перечень местностей: "Остров Ярки", "Сеногда", "Онокачан", "Слюдянская", "Древние городища", "От Тыи до Молокона", "Серебряная падь", "Горячий берег", "Берег бурых медведей", "Верхне-Заимская", "Хакусы", "Восточно-Байкальская", "Большая Байкальская тропа".

3. Природные ресурсы

Рекреационная местность местного значения "Северо-Байкальская" располагает пригодными для организации туризма и отдыха природными ресурсами.

В состав природных ресурсов рекреационной местности входят побережье и акватория озера Байкал, пляжи, ягодные и кедровые плантации, луга, болота, лесные массивы, фауна участков суши и ихтиофауна озера Байкал, устья рек Куркула, Рель, Слюдянка, Тыя, Шегнанда, Ширильды, Томпуда, остров Ярки, озера Слюдянские, горячие источники Котельниковский, Хакусы. Факторы внешней среды, способные оказать неблагоприятное влияние на здоровье человека, отсутствуют, исключение составляет опасность клещевого энцефалита в сроки, ограниченные весенним и частично летним сезоном (апрель - июнь).

4. Основные цели и задачи рекреационной местности:

- обеспечение целостности ландшафтов, акватории озера Байкал и его притоков, геологических объектов, растительного и животного мира, памятников природы, истории и культуры;

- сохранение естественной среды и восстановление нарушенных природных сообществ;

- рекреационное благоустройство и создание условий для полноценного отдыха, ознакомления с природой и культурой района;

- организация экологического просвещения населения, пропаганды природоохранных и краеведческих знаний.

Статья 3. Порядок функционирования рекреационной местности «Северо-Байкальская»

1. Порядок функционирования рекреационной местности определяется действующим законодательством и Постановлением Правительства РБ № 13 от 17.01.2006г. Природные ресурсы рекреационной местности используются для организации туризма и отдыха населения, а также для иных видов ограниченного хозяйственного использования, не противоречащих действующему природоохранному законодательству.

2. Природные объекты, расположенные в границах рекреационной местности, имеют ограниченный режим использования, обусловленный требованиями округа охраны.

3. В рекреационной местности устанавливается режим использования и охраны природных ресурсов, предусматривающий разработку и осуществление мероприятия по их сохранению и рациональному использованию, в том числе по регулированию работы транспорта и объектов в границах местности, предотвращению загрязнения водных объектов и территории местности, борьбе с шумом, запыленностью и загазованностью атмосферного воздуха.

4. В целях сохранения санитарно - эпидемиологического благополучия в рекреационной местности предусматривается система санитарно - эпидемиологических мероприятий.

5. В рекреационной местности обеспечивается соблюдение Правил организации туризма и отдыха в центральной экологической зоне озера Байкал и запрещается хозяйственная и рекреационная деятельность, не связанная с ее задачами, в том числе:

- пребывание посетителей в нарушение установленных правил посещения рекреационной местности и порядка входа (въезда) на территорию рекреационной местности:

- осуществление действий, нарушающих общественный порядок и условия отдыха посетителей, установленный шумовой режим;

- производство изыскательских, проектных, строительных работ, работ по разработке полезных ископаемых и других работ, не предусмотренных Схемой территориального планирования Северо-Байкальского района и не согласованных с администрацией рекреационной местности;

- сброс в акваторию оз. Байкал, его притоки, болота промышленных и бытовых отходов, засорение и загрязнение территории;

- устройство туристских, автомобильных стоянок, прокладка дорог и троп, разведение костров и размещение транспортных средств вне специально отведенных для этого мест;

- движение транспортных средств вне дорог общего пользования;

- уничтожение, повреждение природных объектов, памятников истории и культуры, зданий и сооружений, малых архитектурных форм, плакатов, аншлагов, указателей, дорог и троп;

- нанесение на природные и искусственные объекты надписей и знаков;

- самовольная порубка и поломка деревьев и кустарников, устройство пожаров лесной подстилки и сухой травы, сбор декоративных, лекарственных и других растений, коллекций минералов, грибов, ягод, кедровых орехов без разрешения администрации (дирекции) рекреационной местности в неустановленное время и вне отведенных для этого мест;

- охота, уничтожение и отлов животных и птиц, разорение гнезд, нор, логовищ, муравейников;

- нагонка, натаска, а также свободный (без поводка) выгул собак вне специально отведенных для этого мест;

- любительская и спортивная рыбная ловля без разрешения администрации (дирекции) рекреационной местности и вне специально отведенных для этого участков;

- посещение без разрешения администрации (дирекции) рекреационной местности зон экологического покоя;

- выпас скота вне специально отведенных для этого мест;

- заготовка песка, гравия, глины, растительного грунта и других природных материалов и их вывозка;

- другие виды деятельности, нарушающие природный комплекс рекреационной местности или влекущие за собой снижение природной и культурной ценности территории.

Контроль за использованием и охраной природных ресурсов осуществляется компетентными ведомствами Республики Бурятия Автономным учреждением «Администрация рекреационной местности «Северо-Байкальская» МО «Северо-Байкальский район»

Статья 4. Развитие и застройка рекреационной местности «Северо-Байкальская»

В рекреационной местности разрабатываются и осуществляются организационно - технические, природоохранные и другие программные мероприятия, предусматривающие:

- планирование и благоустройство местности необходимое для обеспечения функционирования рекреационной местности и удовлетворения потребностей населения в отдыхе;
- соблюдение границ округа охраны рекреационной местности;
- поддержание природных ресурсов в благоприятном экологическом и санитарно - эпидемиологическом состоянии, проведение работ по уходу за зелеными насаждениями, по очистке рекреационной местности, сохранению биологического разнообразия, сохранению и облагораживанию ландшафтов и иных природоохранных работ;
- поддержание общественного порядка и общественной безопасности, безопасности жизни и здоровья граждан.

Статья 5. Экономическое развитие рекреационной местности «Северо-Байкальская»

1. Развитие туристическо-рекреационного комплекса путем оптимизации организационной структуры, активизации внутренних резервов района расположения лесов, улучшения рекламно-информационной пропаганды и организационной деятельности по развитию туризма и отдыха на Байкале, является одним из приоритетов «Плана социально-экономического развития Республики Бурятия до 2025 года», утвержденного Постановлением Правительства Республики Бурятия от 15.12.2007 г. № 410 и, в частности, одним из приоритетов Плана социально-экономического развития Северо-Байкальского района.

2. Экономическое развитие рекреационной местности осуществляется с соблюдением экологического баланса территории и согласуется с необходимостью сохранения ее природных ресурсов, способствует повышению занятости местного населения, сохранению традиционных ремесел, культурного наследия, повышению уровня жизни населения.

3. Финансовое обеспечение деятельности на территории рекреационной местности, включая охрану, содержание, развитие и управление, осуществляется за счет средств местного бюджета в соответствии с программой социально-экономического развития района.

Статья 6. Основания введения и сфера действия Правил

1. Правила являются нормативным правовым актом, разработанным на основе градостроительной документации в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Бурятия, Северо-Байкальского района (далее - район), определяющими основные направления социально - экономического развития района, охрану его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

2. Настоящие Правила подлежат применению на межселенных территориях.

3. Настоящие Правила разработаны в целях:

- создания условий для устойчивого развития межселенных территорий муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки межселенных территорий муниципального образования;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

5. Настоящие Правила применяются наряду с иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, государственными нормативами, правилами, стандартами,

установленными в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно - исторической среды, иными обязательными требованиями.

6. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на межселенных территориях муниципального образования «Северо-Байкальский район», а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

7. Настоящие Правила регламентируют деятельность граждан и юридических лиц, а также должностных лиц в отношении:

- зонирования межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район», и установления градостроительных регламентов разрешенного использования, ограничений на использование земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разработки, согласования и утверждения градостроительной документации о застройке межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район»;

- разделения (межевания) межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район» на земельные участки как объекты недвижимости с фиксированными границами посредством разработки, согласования и утверждения проектов межевания;

- разработки и согласования проектной документации;

- предоставления разрешений на строительство, эксплуатацию вновь построенных или реконструированных объектов;

- предоставления прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;

- подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- контроля за использованием и изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- обеспечения открытости и доступности для граждан и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также участия населения муниципального образования «Северо-Байкальский район» в принятии решений по этим вопросам;

- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан;

- иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

8. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

9. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Бурятия, физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении настоящих Правил в судебном порядке.

Статья 7. Внесение дополнений и изменений в правила землепользования и застройки межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район»

1. Дополнения и изменения в настоящие Правила вносятся в соответствии с Уставом муниципального образования «Северо-Байкальский район», постановлением от 17 января 2006 г. N 13.

2. Дополнения и изменения в настоящие Правила вносятся решениями Совета депутатов Северо-Байкальского района, которые принимаются в связи с изменениями законодательства Российской Федерации, Республики Бурятия, Северо-Байкальского района, а также в целях включения в Правила дополнительных положений, учета в Правилах решений утвержденной градостроительной документации (Схемы территориального планирования района, проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки), а также предложений по землепользованию и застройке, в том числе предлагаемых гражданами и юридическими лицами.

3. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении дополнений и изменений в Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является обоснование того, что установленные Правилами ограничения:

- а) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,

б) приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,
в) препятствуют удовлетворению государственных или общественных интересов или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов муниципального образования «Северо-Байкальский район».

4. Предложения о внесении дополнений и изменений в Правила могут поступать от органов государственной власти, от органов местного самоуправления в лице должностных лиц, возглавляющих подразделения Администрации, Совета депутатов муниципального образования «Северо-Байкальский район», от общественных организаций, граждан и их объединений, юридических лиц.

Указанные предложения направляются на имя главы администрации муниципального образования «Северо-Байкальский район».

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, параметрам разрешенного использования, границам территориальных зон.

5. Администрация муниципального образования «Северо-Байкальский район» обязана организовать рассмотрение предложений посредством двух видов процедур:

а) административные (ведомственные) согласования - предоставление заключений уполномоченных органов по предмету предложений;

б) проведение мероприятий по учету мнения населения муниципального образования «Северо-Байкальский район».

6. Администрация муниципального образования «Северо-Байкальский район» создает уполномоченный орган местного самоуправления для рассмотрения данных вопросов, который направляет запросы в соответствующие уполномоченные органы для подготовки официальных заключений по предмету предложений.

Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету заявки в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов, но не позднее 30 дней со дня направления запроса.

7. Мероприятия по учету мнения населения Северо-Байкальского района по вопросу внесения дополнений и изменений в Правила проводятся уполномоченным органом Администрации муниципального образования «Северо-Байкальский район» при условии получения положительных заключений соответствующих уполномоченных органов по вопросам административных (ведомственных) согласований.

8. Информация о внесении дополнений и изменений в Правила доводится до граждан и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в связи с внесением дополнений и изменений в Правила, посредством публикаций в местной газете «Байкальский меридиан». В публикуемом сообщении указываются порядок и сроки ознакомления заинтересованных лиц с заключениями уполномоченных органов, регулирующих и контролирующих землепользование и застройку, предоставивших административные согласования, подачи предложений населения муниципального образования «Северо-Байкальский район» по рассматриваемому вопросу.

9. При наличии спорных или взаимоисключающих предложений по рассматриваемому вопросу проводятся общественные слушания. На общественные слушания приглашаются граждане и юридические лица, интересы которых затрагиваются в связи с внесением дополнений и изменений в Правила, а также представители органов, предоставивших административные согласования, иные заинтересованные лица.

10. Дополнения и изменения положений Правил, касающиеся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон, могут быть приняты только при наличии положительного заключения органа архитектуры, экологии, использования и охраны водного, лесного фонда, специалистов по транспорту, инженерным коммуникациям и сооружениям.

11. При положительных результатах проведения процедур по вопросам о внесении дополнений и изменений в Правила, проект соответствующего решения вносится Главой муниципального образования «Северо-Байкальский район» в Совет депутатов муниципального образования «Северо-Байкальский район» на рассмотрение и утверждение.

12. Решение Совета депутатов о внесении дополнений и изменений в Правила вступает в силу со дня его официального опубликования.

Статья 8. Вводимые правовым зонированием градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе установленных градостроительных регламентов по видам и параметрам допустимых изменений недвижимости, которые действуют в пределах соответствующих зон, обозначенных на карте правового зонирования и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости независимо от форм собственности.

Исключения составляют виды, параметры и режим использования следующих объектов недвижимости:

а) объекты культурного наследия, сведения о которых содержатся в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, решения в отношении которых принимаются уполномоченными органами согласно законодательству в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);

б) магистральные сети и объекты государственных и муниципальных систем инженерной инфраструктуры, которые могут включаться в состав различных территориальных зон в соответствии с утвержденной градостроительной и проектной документацией;

в) транспортные коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные дороги, улицы, проезды, площади, которые включаются в состав различных территориальных зон. Использование земельных участков, предназначенных для пропуска транспортных коммуникаций, определяется их целевым назначением. Границы (красные линии), параметры и функциональное использование территорий, необходимых для функционирования и развития государственных и муниципальных систем транспортной инфраструктуры, устанавливаются в соответствии с утвержденной градостроительной и проектной документацией.

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами, пляжами, иными объектами общего пользования, не подлежат межеванию и приватизации.

2. Размещение временных и некапитальных объектов допускается только при соблюдении следующих условий:

а) временные объекты, специально возводимые или приспособляемые на период строительства здания и сооружения, необходимые для производства строительно - монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников, подлежат сносу по окончании строительных работ;

б) земельные участки для размещения некапитальных объектов (торговых павильонов и киосков, павильонов при остановках общественного транспорта, наземных сооружений рекламы, лотков мелкорозничной торговли, летних сезонных кафе и площадок, иных некапитальных объектов) предоставляются в аренду с последующим правом выкупа при условиях соответствия этих некапитальных объектов градостроительным регламентам, техническим регламентам, архитектурно-градостроительным требованиям и наличию проектной документации.

3. Государственная регистрация прав аренды земельных участков и расположенных на них некапитальных объектов не производится в случае аренды на срок не более одного года, объекты подлежат сносу по окончании срока аренды земельных участков.

4. Зоны градостроительного зонирования установлены для всех межселенных территорий в пределах муниципального образования «Северо-байкальский район» и рекреационной местности «Северо-Байкальская». Границы зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из зон. Указанные границы устанавливаются по:

осям магистралей, улиц, проездов;

красным линиям;

границам земельных участков;

границам коридоров инженерных коммуникаций;

административным границам поселений, расположенных на территории муниципального образования «Северо-Байкальский район»;

естественным границам природных объектов;
иным границам.

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

5. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и прочно связанных с ними иных объектов недвижимости, расположенных над и под поверхностью земельных участков, и обязателен для соблюдения при строительстве и эксплуатации объектов недвижимости всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

6. Ограничения прав на землю в целях обеспечения особых условий использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности могут устанавливаться в следующих зонах:

- водоохранные зоны и зоны прибрежных защитных полос водных объектов;
- санитарные, защитные, санитарно - защитные, технические зоны, зоны санитарной охраны;
- зоны особо охраняемых природных территорий;
- зоны охраны памятников истории и культуры, историко - культурных комплексов и объектов, в том числе памятников археологии;
- зоны залегания полезных ископаемых;
- зоны, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- зоны чрезвычайных экологических ситуаций;
- иные зоны, установленные в соответствии с законодательством.

С учетом ограничений на использование территорий определяются функциональное назначение территорий и интенсивность их использования.

7. Помимо ограничений, установленных для вышеперечисленных зон, при предоставлении прав на земельный участок могут также устанавливаться следующие предусмотренные законодательством ограничения прав на землю:

- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту;
- условия строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги);
- ограничения, налагаемые в связи с расположением в границах участка объектов инженерной и социальной инфраструктур, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также зданий, строений, сооружений, не принадлежащих собственнику, землевладельцу, землепользователю, арендатору земельного участка;
- иные ограничения.

8. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

9. Ограничения прав на использование земельного участка подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", и сохраняются при переходе прав на земельный участок к другому лицу.

10. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в определенных зонах, применяются все градостроительные регламенты и ограничения, приписанные к этой зоне.

11. Разрешенным является такое использование недвижимости, которое соответствует:

- а) градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны;
- б) дополнительным градостроительным регламентам по условиям ограничений на использование для соответствующих зон, в случаях, когда земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в границы зон действия ограничений на использование территорий;
- в) иным документально зафиксированным требованиям, параметрам, ограничениям, сервитутам на использование недвижимости, установленным на стадии формирования земельных участков как объектов недвижимости, в том числе посредством разработки градостроительной документации о застройке территории (проекты планировки, проекты застройки, проекты межевания территорий)
- г) государственным нормам, правилам, стандартам.

12. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения государственных норм, правил, стандартов, иных обязательных требований, не могут быть запрещены;

- виды разрешенного использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости, которые по отношению к последним являются вспомогательными; при отсутствии на земельном участке основного вида использования, сопутствующий вид использования является не разрешенным;

- виды использования недвижимости, для которых необходимо получение специальных согласований.

13. Для каждой зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

14. Граждане и юридические лица, обладающие правами на земельные участки, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид / виды использования недвижимости, разрешенные как основные и сопутствующие для соответствующих зон карты правового зонирования, осуществляя допустимые изменения недвижимости

15. Градостроительные регламенты по параметрам разрешенного использования объектов недвижимости могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков и расположенных на них объектов недвижимости, по фронту улиц (проездов);

- отступы построек от границ земельных участков;

- предельную (максимальную и / или минимальную) этажность (высоту) построек;

- процент застройки участков - отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков;

- коэффициент использования земельных участков - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка;

- иные характеристики.

Виды, предельные значения и сочетания параметров устанавливаются индивидуально применительно к каждой зоне.

16. Инженерно - технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными по виду использования, при условии соответствия государственным нормам, правилам, стандартам, техническим условиям подключения к магистральным сетям, требованиям, предъявляемым к производству работ, условиям сохранности памятников истории и культуры, иным условиям, установленным на стадии формирования земельных участков как объектов недвижимости параметрам, что подтверждается при согласовании проектной документации .

17. По мере разработки и утверждения градостроительной документации Правила дополняются картами, градостроительными регламентами (в части параметров использования земельных участков, иных объектов недвижимости), ограничениями.

Статья 9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и текстовые материалы, являются открытыми для граждан и юридических лиц.

2. Администрация муниципального образования «Северо-Байкальский район» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами посредством:

- публикации Правил, предоставления и открытой продажи их копий всем заинтересованным лицам;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте (включая входящие в их состав картографические и текстовые материалы) в администрации муниципального образования «Северо-Байкальский район».

- предоставления администрацией муниципального образования «Северо-Байкальский район» гражданам и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих Правил, по

изготовлению необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и другим элементам планировочной структуры.

Глава 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ

Статья 10. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил акты органов местного самоуправления по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются постольку, поскольку они не противоречат Правилам.

2. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после введения Правил в действие. По отношениям, возникшим до введения в действие Правил, Правила применяются к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения Правил в действие.

3. Ранее предоставленные права на производство изменений объектов недвижимости остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок их действия не истек.

4. Принятие решений по вопросам землепользования и застройки по заявлениям граждан и юридических лиц, поступившим в администрацию муниципального образования «Северо-Байкальский район» до введения Правил в действие, осуществляется в порядке, действующем до введения Правил. С введением в действие Правил, принятие решений по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с настоящими Правилами.

5. Застройка земельных участков, реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости могут осуществляться только в соответствии с установленными Правилами градостроительными регламентами согласно разрешенному использованию земельных участков.

Статья 11. Использование и изменения объектов недвижимости, несоответствующих установленным Правилами градостроительным регламентам

1. Земельные участки и прочно связанные с ними иные объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими градостроительным регламентам в следующих случаях:

1) виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования, определенных Правилами как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) виды их использования включены в перечень видов запрещенного использования, определенные Правилами;

3) они расположены в пределах, указанных в статье 4 Правил земельных участков общего пользования, не являясь по функциональному назначению соответствующими объектами данных земельных участков общего пользования;

4) их параметры (площадь, линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участков, высота / этажность построек, предельно допустимые значения выбросов вредных веществ, иные параметры) не соответствуют предельным значениям, установленным применительно к соответствующим территориальным зонам градостроительными регламентами согласно градостроительной документации, Правилам, государственным нормативам, правилам, стандартам.

2. Несоответствующие градостроительным регламентам земельные участки и прочно связанные с ними иные объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительными регламентами, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры, а также если их несоответствующее использование препятствует удовлетворению государственных или муниципальных нужд.

3. Запрет на использование земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительными регламентами или срок приведения их в соответствие с градостроительными регламентами устанавливается уполномоченным Администрацией органом местного самоуправления.

4. Все изменения несоответствующих установленным Правилами градостроительным регламентам объектов недвижимости, прочно связанных с земельными участками, осуществляемые посредством изменения параметров, видов и интенсивности их использования, могут производиться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

5. Площадь и объем объектов недвижимости, виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно - гигиеническими, противопожарными, иными государственными нормативами, правилами, стандартами.

6. Для объектов недвижимости, несоответствующих градостроительным регламентам по архитектурным параметрам (строения, имеющие отступления от предельных значений разрешенного использования по площади, высоте, иным параметрам), может быть разрешен поддерживающий ремонт при условии, что производимые действия не увеличат степень несоответствия этих объектов градостроительным регламентам.

Глава 3. ЛИЦА, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКУ

Статья 12. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1. Настоящие Правила регулируют действия граждан и юридических лиц, заинтересованных:

- в приобретении прав на земельные участки, иные объекты недвижимости;
- в осуществлении применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, изменений посредством нового строительства, реконструкции, расширения, капитального ремонта или сноса существующих зданий, строений, сооружений, иной хозяйственной деятельности;
- в использовании земельных участков, зданий, строений, сооружений, правами на которые они обладают, без производства изменений недвижимости.

2. Граждане и юридические лица, заинтересованные в приобретении прав на земельные участки, иные объекты недвижимости, обращаются в Администрацию муниципального образования «Северо-Байкальский район» с соответствующими заявлениями и приобретают права на земельные участки, находящиеся в пределах черты города, в порядке, установленном главой 4 настоящих Правил.

3. Граждане и юридические лица, заинтересованные в осуществлении, применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости на межселенных территориях муниципального образования «Северо-Байкальский район», изменений посредством нового строительства, реконструкции, расширения, капитального ремонта или сноса существующих зданий, строений, сооружений, иной хозяйственной деятельности, обращаются в Администрацию муниципального образования «Северо-Байкальский район» и получают разрешения на допустимые изменения в порядке, установленном главой 6 настоящих Правил.

4. Граждане и юридические лица, заинтересованные в осуществлении использования земельных участков, зданий, строений, сооружений, правами на которые они обладают, без производства изменений недвижимости, должны соблюдать требования к эксплуатации недвижимости, изложенные в статье 18 настоящих Правил.

5. Указанные действия могут дополнительно регулироваться иными нормативными правовыми актами, регламентирующими и детализирующими нормы настоящих Правил в отношении:

- приобретения прав на земельные участки, расположенные в границах межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район»;
- переоформления одного вида ранее предоставленного права на землю на другой;
- приобретения прав на земельные участки, на которых расположены существующие здания, строения, сооружения, принадлежащие гражданам и юридическим лицам на правах собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления (в том числе приватизации земельных участков под приватизированными предприятиями);
- приобретения прав на земельные участки в аренду для установки некапитальных объектов (киосков, палаток, лотков и т.п.);
- иных действий, связанных с подготовкой и реализацией общественных или частных интересов в области градостроительной деятельности.

Глава 4. ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ПРЕДЕЛАХ МЕЖСЕЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «СЕВЕРО-БАЙКАЛЬСКИЙ РАЙОН»

Статья 13. Основные нормы, регулирующие приобретение гражданами и юридическими лицами прав на земельные участки, расположенные в пределах границ межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район»

1. Земельные участки из земель, расположенных в пределах границ межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район», предоставляются уполномоченным органом администрации муниципального образования «Северо-Байкальский район»:

- 1) в собственность гражданам и юридическим лицам;
- 2) в аренду гражданам и юридическим лицам;
- 3) в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и местного самоуправления;
- 4) в безвозмездное срочное пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и местного самоуправления на срок не более чем один год.

Предоставление прав на земельные участки, расположенные в пределах границ межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район», осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Бурятия, Положением о формировании и предоставлении земельных участков на территории муниципального образования «Северо-Байкальский район».

Права на землю, не предусмотренные настоящим пунктом, подлежат переоформлению в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

2. Предоставление расположенных в пределах границ межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район» земельных участков для строительства и производства иных допустимых изменений с введением в действие настоящих Правил осуществляется только в соответствии с установленными Правилами градостроительными регламентами территориальных зон.

3. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется в порядке, определенном статьями 30, 31, 32 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Предоставление земельных участков для строительства из земель, расположенных в пределах границ межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район», осуществляется с проведением работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости.

5. Предоставление сформированных земельных участков для строительства гражданам и юридическим лицам посредством проведения торгов (конкурсов, аукционов) осуществляется в собственность или в аренду.

6. Предоставление земельных участков для строительства в собственность осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах). Исключение составляет предоставление гражданам земельных участков в собственность бесплатно для индивидуального строительства в пределах норм площади, установленных нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

7. Правом приобретения сформированных земельных участков для строительства в постоянное (бессрочное) пользование обладают государственные и муниципальные учреждения, федеральные казенные предприятия, органы государственной власти и местного самоуправления.

8. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- 1) проведение работ по формированию земельного участка;
- 2) принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
- 3) государственный кадастровый учет земельного участка;
- 4) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или передача земельного участка в аренду или в постоянное (бессрочное) пользование без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

5) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка или договора о передаче земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

9. Решение Администрации муниципального образования «Северо-Байкальский район» о предоставлении земельного участка для строительства является основанием для:

- государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;
- заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

10. Протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием для:

- заключения договора купли - продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;
- заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

Статья 14. Порядок проведения работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости

1. Порядок проведения работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости устанавливается применительно к особенностям предоставления земельных участков для строительства и оформления документов о разрешенном использовании земельных участков при наличии у граждан и юридических лиц существующих прав на земельные участки в целях осуществления применительно к земельным участкам и прочно связанным с ними иным объектам недвижимости допустимых изменений посредством нового строительства, реконструкции, расширения, сноса существующих зданий, строений, сооружений, иных изменений.

2. Работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости могут производиться по инициативе органов местного самоуправления, органов государственной власти, граждан, юридических лиц.

3. В случаях, когда инициаторами предоставления земельных участков являются органы местного самоуправления, органы государственной власти, формирование земельных участков, в том числе с проведением предварительной разработки градостроительной документации о застройке территорий, проведением иных общественно необходимых работ по планировке и межеванию городских территорий, осуществляется за счет средств указанных органов. Сформированные за счет средств органов местного самоуправления, органов государственной власти земельные участки предоставляются гражданам или юридическим лицам посредством торгов (конкурсов, аукционов).

4. В случаях, когда инициаторами предоставления земельных участков являются граждане и юридические лица, формирование земельных участков, в том числе с проведением предварительной разработки градостроительной документации о застройке территорий, проведением иных общественно необходимых работ по планировке и межеванию городских территорий, осуществляется за счет средств указанных заявителей.

5. Формирование земельных участков как объектов недвижимости осуществляется организациями, выполняющими кадастровые работы на основании договоров на проведение работ по формированию земельного участка, заключаемых между заявителями и соответствующей организацией.

6. Формирование земельного участка как объекта недвижимости может осуществляться:

- 1) с предварительной разработкой градостроительной документации о застройке территорий: проекта планировки, проекта застройки, проекта межевания или их разделов;
- 2) с предварительной разработкой проекта межевания;
- 3) без предварительной разработки градостроительной документации о застройке территории.

7. Формирование земельного участка как объекта недвижимости с предварительной разработкой проекта планировки, проекта застройки, проекта межевания или их разделов предусматривается в случае, если территория, в границах которой расположен земельный участок, не обеспечена утвержденной градостроительной документацией о застройке территорий, или утвержденная градостроительная документация требует корректировки.

8. Формирование земельного участка как объекта недвижимости с предварительной разработкой проекта межевания предусматривается в случае, если территория, в границах которой расположен

земельный участок, обеспечена утвержденной градостроительной документацией, устанавливающей, наряду с настоящими Правилами, градостроительные регламенты в полном объеме, но не содержащей установленных границ земельных участков.

9. Формирование земельного участка как объекта недвижимости без предварительной разработки градостроительной документации о застройке территории предусматривается в следующих случаях:

1) если формируемый земельный участок подготавливается для предоставления в аренду на срок не более одного года для размещения некапитальных строений;

2) если территория, в границах которой расположен формируемый земельный участок, обеспечена утвержденной градостроительной документацией, устанавливающей, наряду с настоящими Правилами, градостроительные регламенты в полном объеме, а также границы земельных участков;

3) если территория, в границах которой расположен формируемый земельный участок, обеспечена утвержденной градостроительной документацией, устанавливающей, наряду с настоящими Правилами, градостроительные регламенты в полном объеме, а границы формируемого земельного участка определены при установлении границ смежных участков.

Глава 5. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ И ЧАСТНЫХ СЕРВИТУТОВ

Статья 15. Основания, условия и принципы прекращения прав на земельные участки

1. Основания, условия и принципы изъятия земельных участков, их частей, иных объектов недвижимости определяются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, конкретизирующими основания и условия изъятия земельных участков применительно к межселенным территориям муниципального образования «Северо-Байкальский район».

2. Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок с учетом пунктов 6, 7, 8 настоящей статьи, а также в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством. Отчуждение земельного участка его собственником другим лицам осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством, с учетом ограничений оборотоспособности земельных участков, предусмотренных Земельным Кодексом РФ.

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 с учетом пунктов 6, 7, 9 настоящей статьи, а также в силу принудительного изъятия указанных прав по причинам, изложенным в пункте 5 настоящей статьи, по решению суда.

4. Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, а также в силу прекращения аренды по причинам, изложенным в пункте 5 настоящей статьи, по инициативе арендодателя.

5. Право на земельный участок прекращается принудительно в следующих случаях:

- использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к соответствующей категории земель, то есть признании земельного участка, прочно связанных с ним объектов недвижимости несоответствующими установленному градостроительному регламенту согласно пункту 1 статьи 7 настоящих Правил, в случае несоблюдения установленных сроков приведения земельного участка в соответствие с градостроительным регламентом;

- использование земельного участка способами, которые приводят к значительному ухудшению экологической обстановки;

- неустранение совершенных умышленно следующих земельных правонарушений: отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы, повлекшие за собой причинение вреда здоровью людей или окружающей среде; нарушение установленного режима использования земель особо охраняемых природных территорий, земель природоохранного, рекреационного назначения, земель историко - культурного назначения, особо ценных земель, других земель с особыми условиями использования;

- систематическая неуплата земельного налога или арендных платежей;
- неиспользование в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для строительства, в течение трех лет, 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;
- изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- реквизиция земельного участка.

6. Отказ лица от осуществления принадлежащего ему права на земельный участок (подача заявления об отказе) не влечет за собой прекращение соответствующего права.

7. При отказе от права собственности на земельный участок этот земельный участок приобретает правовой режим бесхозной недвижимой вещи, порядок прекращения прав на которую устанавливается гражданским законодательством.

8. При отказе лица от права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком распоряжение данным земельным участком осуществляется Администрацией муниципального образования «Северо-байкальский район».

9. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

- выполнением международных обязательств Российской Федерации;
- размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;
- иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

10. Земельные участки, расположенные на межселенных территориях муниципального образования «Северо-Байкальский район», могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд в целях застройки в соответствии со схемой территориального планирования муниципального образования «Северо-Байкальский район», настоящими Правилами. Положения схемы территориального планирования и Правил конкретизируются и детализируются градостроительной документацией о застройке территорий, а также градостроительными разделами государственных и муниципальных программ.

11. Обязательным условием для изъятия земельных участков, их частей, иных объектов недвижимости является невозможность удовлетворения государственных или муниципальных нужд иначе как посредством прекращения существующих прав на данное недвижимое имущество.

12. Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

13. Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных или муниципальных нужд осуществляется после:

- предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков;
- возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;
- возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

Собственнику земельного участка при изъятии его для государственных или муниципальных нужд, наряду с перечисленными гарантиями, должна быть возмещена рыночная стоимость земельного участка, если ему не предоставлен бесплатно в собственность равноценный земельный участок.

14. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков не позднее чем за один год до предстоящего изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков должны быть уведомлены об этом исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

15. Расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.

16. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, земельный участок может быть временно изъят (реквизирован) у его собственника уполномоченными исполнительными органами государственной власти в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами угроз с возмещением собственнику земельного участка причиненных убытков и выдачей ему документа о реквизиции.

В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка его собственнику возмещается рыночная стоимость этого земельного участка или по его желанию предоставляется равноценный земельный участок.

17. Земля, отведенная в установленном порядке пользователю и переданная им без согласования с Администрацией муниципального образования «Северо-Байкальский район» другому пользователю, изымается в бесспорном порядке. К нарушителю по решению Администрации муниципального образования «Северо-Байкальский район» могут быть применены санкции в соответствии с действующим законодательством.

18. Земельный участок может быть безвозмездно изъят (конфискован) у его собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления.

Статья 16. Установление публичных и частных сервитутов

1. В отношении земельных участков, иных объектов недвижимости могут устанавливаться публичные и частные сервитуты - право ограниченного пользования чужой недвижимостью для нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором.

Частные сервитуты могут устанавливаться применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости для обеспечения частных интересов граждан и юридических лиц.

3. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Бурятия, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом градостроительной документации, правил землепользования и застройки в случаях, если это необходимо для обеспечения государственных или общественных нужд, без изъятия земельных участков. Права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

4. Сервитуты могут устанавливаться для ограниченного использования земельного участка в целях:

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений, сооружений, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- проведения работ по инженерной подготовке территорий, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;
- прохода, проезда через земельный участок;
- применения проникающих на чужой земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений;
- эксплуатации и ремонта общих стен в зданиях блокированной застройки;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков, обеспечения их сохранности, доступности и зоны видимости;
- забора воды;
- проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- обеспечения свободного доступа к прибрежной полосе;
- иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

5. Сервитут может быть срочным или постоянным.

6. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

7. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

8. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

9. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Границы действия публичных сервитутов фиксируются на планах земельных участков.

10. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Глава 6. ДОПУСТИМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 17. Право на допустимые изменения недвижимости и основание для его реализации

1. Правом производить допустимые изменения недвижимости в границах межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район» обладают граждане и юридические лица, которые имеют оформленные в соответствии с законодательством:

- документы, удостоверяющие их права на земельные участки, сформированные в порядке пунктов статей 9, 10 настоящих Правил, прошедшие государственную регистрацию в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Республики Бурятия;

- разрешения на строительство, выданные на основании утвержденной в установленном порядке проектной документации по заявлениям данных граждан или юридических лиц в порядке статьи 16 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных пунктом 4 статьи 13.

2. Гражданами и юридическими лицами, обладающими правами на сформированные земельные участки, предоставленные для строительства, выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования, любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов.

3. Граждане и юридические лица, обладающие правами на земельные участки, не сформированные для строительства, в том числе лица, вступившие в права на земельные участки до введения в действие настоящих Правил, для реализации прав на производство допустимых изменений недвижимости обязаны в порядке, установленном настоящими Правилами, оформить документы о разрешенном использовании земельных участков, получить технические условия подключения объектов к сетям инженерно - технического обеспечения, оформить разрешения на строительство.

4. Граждане и юридические лица, обладающие правами собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления на существующие здания, строения, сооружения, для реализации прав на производство допустимых изменений недвижимости обязаны в порядке, установленном настоящими Правилами, приобрести и зарегистрировать права на земельные участки, на которых расположены существующие здания, строения, сооружения, правами на которые они обладают, оформить документы о разрешенном использовании земельных участков, получить технические условия подключения объектов к сетям инженерно - технического обеспечения, оформить разрешения на строительство.

Статья 18. Виды допустимых изменений недвижимости

1. Допустимыми изменениями недвижимости являются изменения, осуществляемые применительно к видам и параметрам использования земельных участков, иных объектов недвижимости в пределах, установленных Правилами градостроительных регламентов.

2. Производство допустимых изменений недвижимости может осуществляться посредством нового строительства, реконструкции, расширения, капитального ремонта, сноса зданий, строений, сооружений, благоустройства земельных участков, проведения иной хозяйственной деятельности.

3. Допустимые изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- 1) не требуется разрешения на строительство,
- 2) требуется разрешение на строительство.

4. Не требуется разрешение на строительство в случае, если строительные работы на объектах недвижимости не затрагивают конструктивных и других характеристик надежности и безопасности, а также в случае возведения временных зданий, строений и сооружений на площадках, необходимых для организации строительных работ.

Дополнительный перечень объектов недвижимости, для строительства, расширения, реконструкции которых не требуется разрешение на строительство, может устанавливаться Правительством Республики Бурятия.

5. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном статьей 18 Правил для допустимых изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 4 настоящей статьи.

6. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются на основании лицензий на проведение работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 19. Специальные согласования строительных намерений

1. Получение специального согласования строительных намерений (далее - специальные согласования) необходимо для тех видов использования недвижимости, которые указаны в Правилах как требующие такого согласования.

2. Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости;
- на стадии подготовки и согласования проектной документации, предшествующей получению разрешения на строительство;
- в процессе эксплуатации ранее созданных объектов недвижимости, когда возникает намерение изменить их назначение на те виды использования, которые требуют специального согласования.

3. Специальные согласования проводятся посредством двух видов процедур:

- 1) административные (ведомственные) согласования - предоставление заключений уполномоченных органов по предмету согласования;
- 2) проведение мероприятий по учету мнения населения.

Исключение представляет получение специальных согласований по объектам недвижимости, создание и эксплуатация которых связаны с государственной тайной. Применительно к таким объектам проводятся административные согласования в установленном законодательством порядке без опроса населения.

4. Заявки граждан и юридических лиц о получении специального согласования вида использования недвижимости направляются на имя главы Администрации муниципального образования «Северо-Байкальский район». Заявка должна содержать запрос о предоставлении специального согласования, декларацию о намерениях, оформленную в соответствии со Сводом Правил 11-101-95 "Порядок разработки, согласования, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий, сооружений", необходимые предпроектные проработки застройки земельного участка, иную информацию, необходимую для получения административного (ведомственного) согласования.

5. Администрация муниципального образования «Северо-Байкальский район» (уполномоченный орган) направляет запросы в соответствующие уполномоченные органы для подготовки официальных заключений по предмету заявки.

Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету заявки в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов, но не позднее 30 дней со дня направления запроса.

6. Мероприятия по учету мнения населения по вопросу предоставления специального согласования проводятся Администрацией муниципального образования «Северо-Байкальский район» при условии получения положительных заключений соответствующих уполномоченных органов по вопросам административных (ведомственных) согласований.

Информация о рассмотрении вопроса о предоставлении специального согласования доводится до граждан и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в связи с предоставлением специального согласования на использование недвижимости, посредством публикаций в газете «Байкальский меридиан». В публикуемом сообщении указываются порядок и сроки ознакомления заинтересованных лиц с заключениями уполномоченных органов, регулирующих и контролирующих землепользование и застройку, предоставивших административные согласования, подачи предложений населения по рассматриваемому вопросу.

При наличии спорных или взаимоисключающих предложений по рассматриваемому вопросу проводятся общественные слушания. На общественные слушания приглашаются граждане и юридические лица, интересы которых затрагиваются в связи с предоставлением специального согласования, а также представители органов, предоставивших административные согласования, иные заинтересованные лица.

7. Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом:

- непричинения ущерба правам собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов сопряженных земельных участков, иных объектов недвижимости, правам иных граждан и юридических лиц;

- недопущения ущемления общественных интересов населения муниципального образования «Северо-Байкальский район» ;

- недопущения существенного снижения стоимости близлежащих объектов недвижимости.

8. По результатам проведения процедур по предоставлению специальных согласований Администрацией муниципального образования «Северо-Байкальский район» принимается решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового.

9. Специальное согласование утрачивает силу в случаях, когда по истечении трех лет со дня его предоставления строительство не было начато или изменение объекта на соответствующий вид использования не было произведено.

Статья 20. Разработка и согласование проектной документации

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт зданий, строений и сооружений, их частей, благоустройство земельных участков осуществляются на основе проектной документации - графических и текстовых материалов, определяющих объемно - планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта указанных объектов, благоустройства земельных участков.

2. Проектная документация разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией, правилами землепользования и застройки, градостроительными регламентами, иными условиями градостроительных требований к использованию земельного участка, установленными на стадии формирования земельного участка как объекта недвижимости, государственными нормами, правилами, стандартами, согласовывается с соответствующими органом архитектуры и градостроительства, органами государственного контроля, надзора и подлежит экспертизе в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации.

3. Разработка, финансирование, утверждение и определение порядка использования проектной документации, внесение в нее изменений осуществляются в установленном порядке по инициативе заказчика и за его счет.

4. Проектная документация разрабатывается на топографических планах масштаба 1:500, 1:1000 выполненных проектно - изыскательской организацией, имеющей допуск СРО на данный вид деятельности.

5. Проектная документация разрабатывается на основании договоров подряда, заключаемых между лицами, обладающими правами на земельные участки, иные объекты недвижимости -

заказчиками, и лицами, обладающими соответствующими лицензиями на проектирование, - подрядчиками.

6. К договору подряда прилагается задание на разработку проектной документации, которое подготавливается заказчиком с участием подрядчика, и которое содержит описание (и графические отображения) инвестиционно - строительных намерений заказчика. Инвестиционно - строительные намерения заказчика не могут выходить за рамки градостроительных регламентов, иных требований к использованию земельного участка, установленных на стадии формирования земельного участка как объекта недвижимости.

В случаях, когда это необходимо для реализации инвестиционно - строительных намерений, задание может содержать также указания (задания) заказчика подрядчику:

выполнить сбор дополнительных исходных данных для проектирования или обновить исходные данные, содержащиеся в материалах, оформлявшихся на стадии формирования земельного участка как объекта недвижимости, в связи с истечением срока действия исходных данных;

обновить в соответствующих организациях условия на подключение проектируемого объекта к коммуникациям инженерно - технического обеспечения в связи с истечением срока действия технических условий, предоставленных на стадии формирования земельного участка как объекта недвижимости;

получить специальное согласование вида использования недвижимости, предоставляемое по процедурам специального согласования в порядке статьи 16 настоящих Правил;

обратиться с ходатайством о внесении изменений и / или дополнений в Правила в части границ зон, выделенных на карте правового зонирования межселенных территорий, и / или градостроительных регламентов применительно к зоне расположения земельного участка;

другие указания или задания.

7. Состав материалов проектной документации, перечень согласующих органов, предмет и сроки согласования устанавливаются дифференцированно применительно к типам проектируемых объектов, их расположению в той или иной зоне.

8. Подготовленная проектная документация передается на согласование.

9. Проектная документация может быть рассмотрена Градостроительным Советом при Администрации муниципального образования «Северо-Байкальский район». Рассмотрение Градостроительным Советом проводится до начала процесса согласования проектной документации. Помимо установленных настоящими Правилами характеристик, Градостроительный Совет может рассматривать дополнительные характеристики: композиционное решение застройки, восприятие проектируемого объема в окружающей застройке, функциональные удобства эксплуатации, архитектурно - художественные и эстетические особенности проектируемого объекта.

10. Проектную документацию согласовывают в установленном порядке уполномоченные органы в соответствии с законодательством, нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Проектная документация, разработанная в соответствии с государственными нормами, правилами и стандартами, что должно быть удостоверено соответствующей записью ответственного за проект лица (главного инженера проекта, главного архитектора проекта, управляющего проектом), согласованию органами государственного надзора и другими заинтересованными организациями не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11. Согласующие органы предоставляют заказчику или его доверенному лицу (подрядчику) письменные заключения о согласовании проектной документации (или отказе в согласовании) в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов, но не позднее 30 дней со дня представления им проектной документации, если иное не оговорено нормативными правовыми актами и техническими нормативными документами по вопросам согласования проектной документации.

12. По окончании сбора всех необходимых согласований, заказчик или его доверенное лицо (подрядчик) представляет в уполномоченный орган Администрации муниципального образования «Северо-Байкальский район» проектную документацию и заключения о ее согласовании.

13. Уполномоченный орган администрации муниципального образования «Северо-Байкальский район» проводит:

согласование объемно - планировочных, архитектурно - строительных решений для строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений, их частей, благоустройства земельных участков;

общее зональное согласование - проверку проектной документации на ее соответствие градостроительным регламентам, иным условиям градостроительных требований к использованию земельного участка, установленным на стадии формирования земельного участка как объекта недвижимости, а также условиям специального согласования, если такое согласование имело место.

14. Основанием для отказа в согласовании могут быть несоответствия проектной документации требованиям, установленным настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, государственными нормами, правилами, стандартами, иными техническими нормативными документами, градостроительными регламентами, иными требованиями к использованию земельного участка, установленными на стадии формирования земельного участка как объекта недвижимости. При наличии таких несоответствий проектная документация возвращается заявителю для их устранения.

15. Градостроительная и проектная документация до ее утверждения подлежит государственной экспертизе независимо от источников финансирования и формы собственности предприятий, зданий и сооружений, за исключением документации на объекты, строительные работы на которых не требуют разрешения на строительство и проведения экспертизы в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации (N 190-ФЗ)

16. После получения положительных заключений экспертиз, проектная документация утверждается заказчиком в установленном порядке. Проектная документация, заказчиком которой являются органы местного самоуправления, утверждается этими органами. Проектная документация, заказчиками которой являются граждане и юридические лица, утверждается указанными лицами.

Статья 21. Разрешение на строительство

1. Согласованная, прошедшая экспертизу и утвержденная проектная документация (в ее рабочей части) передается заказчиком в уполномоченный орган администрации муниципального образования «Северо-Байкальский район» для регистрации и получения разрешения на строительство,

2. Разрешение на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства выдается на основании следующих документов:

- 1) заявление о выдаче разрешения на строительство;
- 2) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 3) градостроительный план земельного участка;
- 4) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного Кодекса), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного Кодекса (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ);

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного Кодекса);

б) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению о выдаче разрешения на строительство может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

3. Разрешение на строительство, реконструкцию, объекта индивидуального жилищного строительства выдается на основании следующих документов

- 1) заявление о выдаче разрешения на строительство;
- 2) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 3) градостроительный план земельного участка;
- 4) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

4. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением вышеуказанных в настоящей статье документов.

5. Разрешение на строительство (или письменный отказ в предоставлении такового) передается заявителю не позднее 10 дней со дня представления проектной документации в уполномоченный орган администрации муниципального образования «Северо-Байкальский район» или в иной срок, согласованный с заявителем.

6. Решение о выдаче или об отказе в предоставлении разрешения на строительство может быть обжаловано в суде.

7. Разрешение на строительство выдается на срок не более чем три года и может быть продлено на основании соответствующего заявления в порядке, установленном для предоставления разрешений на строительство.

8. Разрешения на строительство объектов недвижимости, выданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил, действуют в течение срока действия указанных разрешений, за исключением случаев, если не обеспечиваются требования безопасности населения.

9. При переходе прав на объекты недвижимости действие разрешения на их строительство сохраняется. Данное разрешение на строительство подлежит повторной регистрации в установленном порядке.

10. Гражданин и юридическое лицо, обладающие правами на земельный участок, получившие разрешение на строительство, обязаны за 7 дней до начала строительных работ письменно уведомить об этом органы государственного архитектурно - строительного надзора.

11. Заказчик (посредством привлечения по договору проектно - изыскательской организации, имеющей допуск СРО на соответствующие виды работ) при осуществлении технического надзора за строительством подземных сооружений обязан периодически выполнять контрольную геодезическую проверку (съемку) соответствия проекту строящихся подземных сооружений, проверять правильность составления исполнительных чертежей в части соответствия проекту, участвовать в проведении технических испытаний и приемки выполненных скрытых работ. Один экземпляр исполнительных чертежей не позднее 20 дней после окончания строительства сдается в уполномоченный орган администрации муниципального образования «Северо-Байкальский район».

12. Строительство объектов в нарушение утвержденных Правил и проектной документации не допускается.

Статья 22. Производство допустимых изменений недвижимости, приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов

1. Для производства допустимых изменений недвижимости - строительства, реконструкций, капитального ремонта зданий, строений и сооружений, их частей, благоустройства земельных участков - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков привлекают по договору подрядчиков, имеющих допуск СРО на соответствующие виды работ по производству изменений недвижимости, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законодательством.

2. Граждане и юридические лица, обладающие правами на земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости и имеющие намерение осуществить допустимые изменения недвижимости, обязаны иметь утвержденную проектную документацию и разрешение на строительство.

3. Контроль за осуществлением работ по производству допустимых изменений недвижимости осуществляют уполномоченные органы государственного архитектурно - строительного надзора, иные органы контроля и надзора, которые руководствуются законодательством, нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами, регламентирующими порядок осуществления указанного контроля.

4. Право на эксплуатацию вновь построенного или реконструированного объекта возникает при условии соответствия этого объекта согласованной проектной документации, строительным нормам и правилам конструктивно - технологической надежности и безопасности сооружений, нормам и правилам пожарной безопасности, иным обязательным требованиям, что подтверждается актом приемки законченного строительством объекта.

5. Порядок действий по приемке законченных строительством объектов в эксплуатацию определяется ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта является основанием для государственного учета объекта градостроительной деятельности и государственной регистрации прав на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Республики Бурятия, а также для начала эксплуатации объекта в соответствии с установленными настоящими Правилами видами разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны. До получения акта приемки использование вновь построенного, реконструированного объекта запрещено.

Статья 23. Обязанности граждан и юридических лиц при использовании земельных участков и прочно связанных с ними иных объектов недвижимости

1. Использование земельных участков и прочно связанных с ними зданий, строений, сооружений осуществляют собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.

2. При использовании земельных участков и прочно связанных с ними иных объектов недвижимости, в том числе при производстве допустимых изменений, граждане и юридические лица обязаны:

охранять среду жизнедеятельности;

соблюдать настоящие Правила;

не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры, памятники природы, городские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, расположенных на сопредельных территориях, иных объектов недвижимости;

проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными и иными специальными нормативами;

выполнять предписания государственных органов, осуществляющих контроль в области строительства и реконструкции;

оказывать содействие должностным лицам государственных органов, осуществляющих контроль в области строительства и реконструкции, в осуществлении ими своих полномочий, обеспечивать беспрепятственный доступ указанным должностным лицам для проведения наружного и внутреннего обследования объектов недвижимости;

предоставлять организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного и земельного кадастров, мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;

безвозмездно передавать один экземпляр копий градостроительной и проектной документации, а также материалов комплексных инженерных изысканий для строительства в уполномоченный орган Администрации муниципального образования «Северо-Байкальский район»;

в целях охраны земель проводить мероприятия: по сохранению почв и их плодородия; по защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель; по защите земель от заражения бактериально - паразитическими и карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорными растениями, кустарниками и мелколесьем, иных видов ухудшения состояния земель; по ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель; по сохранению достигнутого уровня мелиорации; по рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот; по сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель;

использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к их категории земель, то есть в соответствии с градостроительными регламентами, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

соблюдать порядок разработки, согласования, экспертизы проектной документации, оформления разрешения на строительство, ведения строительного - монтажных работ, сдачи законченного строительством объекта в эксплуатацию;

сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством; обеспечивать доступность и зону видимости знаков; вызывать по окончании строительства представителей геослужбы для контроля сохранности знаков;

соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

своевременно производить уплату земельного налога и арендных платежей;

соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно - гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

выполнять иные требования, предусмотренные Земельным и Градостроительным кодексами, федеральными законами, законами Республики Бурятия, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, иными нормативными актами.

3. Контроль за использованием земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости осуществляют представители надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Глава 7. ИНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 24. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

1. Правила разрабатываются на основе схемы территориального планирования муниципального образования «Северо-Байкальский район».

2. В целях обеспечения градостроительной деятельности актуальной градостроительной документацией, соответствующей законодательству, государственным нормам и правилам, настоящим Правилам, при осуществлении правового зонирования органы местного самоуправления могут принимать решения:

о разработке градостроительной документации о градостроительном планировании развития межселенных территорий и о застройке межселенных территорий и рекреационной местности «Северо-Байкальская», которая входит в состав межселенных территорий (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки элементов планировочной структуры);

о корректировке ранее утвержденной градостроительной документации.

3. В период разработки новой или корректировки ранее утвержденной градостроительной документации действует ранее утвержденная градостроительная документация в части, не противоречащей действующим правилам землепользования и застройки.

4. По мере утверждения градостроительной документации, изменения законодательной и нормативной базы в текст и карты Правил вносятся соответствующие изменения и дополнения в порядке статьи 5 настоящих Правил.

Статья 25. Самовольные постройки

1. Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество:

- созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами;
- созданное без получения на это необходимых разрешений;
- созданное с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Недвижимое имущество является самовольной постройкой при наличии любого из трех вышеперечисленных признаков.

2. К самовольным постройкам не относятся объекты недвижимости, право собственности на которые возникает у владельца в силу приобретательной давности - добросовестного, открытого и непрерывного владения как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет (статья 234 Гражданского кодекса Российской Федерации).

3. Владение указанным недвижимым имуществом не может быть признано добросовестным, если:

- к владельцу недвижимости применялись меры административного воздействия за создание объекта недвижимости при отсутствии необходимых разрешений;
- сохранение объекта недвижимости нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также имуществу и окружающей среде.

4. Выявление факта самовольной постройки.

Самовольная постройка может быть выявлена:

- при обращении владельца в органы власти с заявлением о признании права на объект недвижимости, имеющий признаки самовольной постройки;
- при контроле (надзоре) уполномоченными органами за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости.

5. Органы, осуществляющие контроль (надзор) за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости при выявлении в ходе мероприятий по контролю (надзору) факта самовольной постройки:

- применяют меры административного воздействия в рамках своей компетенции;
- при отсутствии собственных полномочий по применению мер административного воздействия направляют сообщение в органы контроля (надзора), в компетенцию которых входит выявление, наказание и пресечение обнаруженных правонарушений (самовольный захват земли, создание объекта недвижимости при отсутствии необходимых разрешений, нарушение градостроительных и строительных норм и правил), для принятия ими мер административного воздействия на правонарушителей.

6. Принятие решения по самовольной постройке.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, установленных пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Требование о сносе самовольной постройки может быть заявлено:

- собственником земельного участка либо лицом, им уполномоченным;
- лицом, чьи права и охраняемые законом интересы нарушены при возведении самовольной постройки;
- государственными и муниципальными органами, имеющими право на защиту прав и интересов неопределенного круга лиц.

Снос самовольной постройки должен быть осуществлен добровольно лицом, осуществившим самовольную постройку, либо на основании решения суда за счет средств лица, осуществившего самовольную постройку.

7. В отдельных случаях самовольная постройка может быть оставлена на территории поселений, если:

- сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц; не создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также имуществу и окружающей среде;
- земельный участок под самовольной постройкой предоставлен либо будет предоставлен в установленном порядке.

8. В качестве доказательств того, что сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также имуществу и окружающей среде, должны быть представлены:

- документы, подтверждающие, что назначение созданного объекта недвижимости соответствует градостроительным регламентам, установленным Правилами для территориальной зоны, в которой расположен объект (в переходный период при отсутствии документов правового зонирования и градостроительных регламентов - документы, подтверждающие, что сохранение постройки не препятствует реализации утвержденной градостроительной документации, не препятствует эксплуатации инженерной и транспортной инфраструктур села);

- заключение об обеспечении конструктивной безопасности и эксплуатационной надежности объекта недвижимости, выполненное лицом, имеющим соответствующую лицензию, на основании исполнительной документации по строительству объекта и данных органов технической инвентаризации;

- заключения органов контроля (надзора), перечень которых устанавливается в зависимости от места расположения объекта на территории поселения и вида объекта в соответствии с действующим законодательством;

- документы, подтверждающие возможность эксплуатации инженерного оборудования объекта недвижимости (при завершеном строительстве);

- документы, подтверждающие присоединение объекта недвижимости к внешним сетям инженерного обеспечения (при завершеном строительстве);

- документы, подтверждающие, что финансирование строительства объекта осуществлялось лицом, заявляющим о правах на возведенный объект недвижимости (за исключением случая приобретения права собственности в силу приобретательской давности);

- документы, подтверждающие отсутствие действующих договоров (акты передачи выполненных работ от подрядчика заказчику, от заказчика лицу, заявляющему о правах на возведенный объект недвижимости).

9. Решение о возможности (невозможности) оставления самовольной постройки на территории поселения принимает глава муниципального образования «Северо-Байкальский район» на основании вышеперечисленных документов.

При невозможности оставления самовольной постройки решение принимается со ссылкой на обстоятельства, послужившие причиной принятия указанного решения.

10. Решение о возможности и условиях оставления самовольной постройки на конкретном земельном участке принимает собственник земельного участка либо лицо, им уполномоченное, при наличии решения главы муниципального образования «Северо-Байкальский район» о возможности оставления самовольной постройки на территории поселений.

11. В случае если владелец земельного участка и лицо, осуществившее самовольную постройку, - разные лица, между которыми отсутствуют юридически оформленные взаимоотношения, право собственности на самовольную постройку может быть признано за владельцем земельного участка либо лицом, осуществившим самовольную постройку, на основании решения суда при наличии решения главы муниципального образования «Северо-Байкальский район» о возможности оставления самовольной постройки на территории поселений.

Статья 26. Порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами, расположенными на межселенных территориях муниципального образования «Северо-Байкальский район»

1. Нагрузка на рекреационную местность

Рекреационная нагрузка - это степень непосредственного влияния людей (посетителей) на конкретный ландшафт, выраженная их количеством на единице площади в определенный промежуток времени. Различают нагрузки оптимальные и деструкционные (гибельные), которые определяются степенью воздействия на экосистему: от слабой, не приводящей к существенным изменениям ландшафта, до фазы катастрофы, в период которой экосистема окончательно разрушается.

Деструкционная (гибельная) нагрузка для различных ландшафтов не одинакова: наиболее чувствительны к ней сосняки, в 2 раза устойчивее ельники черничные, в 4 раза - березовые насаждения.

В зависимости от рекреационной нагрузки режим использования объекта для отдыха может быть:

1. Свободный - рекреационная нагрузка до 5 чел. на 1 га.
2. Среднерегулируемый - 6 - 20 чел. на 1 га.

3. Строго регулируемый - более 20 чел. на 1 га.

В качестве предупредительного мероприятия, направленного на предотвращение переуплотнения корнеобитаемого слоя почвы, рекомендуется произвести асфальтирование (бетонирование) тропинойной сети. Тропинки с твердым покрытием, проложенные с учетом интересов жителей, отрегулируют потоки пешеходов, что будет исключать переуплотнение почв.

К источникам, оказывающим вредное воздействие на лес, можно отнести железные и улучшенные автомобильные дороги. Отсыпанное полотно этих дорог выполняет роль своеобразных дамб на пути естественных водотоков и при отсутствии водопропускных сооружений вызывает подтопление прилегающих территорий, в том числе и участков леса, которые при этом гибнут. Вдоль этих дорог наблюдается также ухудшение санитарного состояния лесного фонда вследствие засорения территории мусором.

Соблюдение элементарных норм предусматривает улучшение воспроизводства и использования лесных ресурсов.

2. Водные объекты на межселенных территориях муниципального образования «Северо-Байкальский район» и в рекреационной зоне.

Земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностей населения, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных или муниципальных нужд при соблюдении установленных требований.

Для охраны источников питьевого и хозяйственно - бытового водоснабжения устанавливаются зоны охраны, в пределах которых вводится особый правовой режим использования земель.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным кодексом и водным законодательством.

При проектировании, строительстве, реконструкции и эксплуатации гидротехнических сооружений должны предусматриваться и своевременно осуществляться мероприятия по охране водных объектов, а также водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира (в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ)

При использовании водных объектов, входящих в водохозяйственные системы, не допускается изменение водного режима этих водных объектов, которое может привести к нарушению прав третьих лиц.

Работы по изменению или обустройству природного водоема или водотока проводятся при условии сохранения его естественного происхождения.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Береговая полоса болот, ледников, снежников, природных выходов подземных вод (родников, гейзеров) и иных предусмотренных федеральными законами водных объектов не определяется.

На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется формирование земельных участков.

3. Водоохранные зоны

Водоохранными зонами являются 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 границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах межселенных территорий ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от соответствующей береговой линии, а ширина водоохранной зоны морей и ширина их прибрежной защитной полосы - от линии максимального прилива. При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной (в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ).

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
- от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
- от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока (в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ).

Ширина водоохранной зоны озера Байкал устанавливается Федеральным законом от 1 мая 1999 года N 94-ФЗ "Об охране озера Байкал" и составляет 500 метров.

Водоохранные зоны магистральных или межхозяйственных каналов совпадают по ширине с полосами отводов таких каналов.

Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

4. Лесные объекты межселенных территорий муниципального образования «Северо-Байкальский район»

Лесным планом Республики Бурятия межселенные территории, в состав которых входит и рекреационная местность «Северо-Байкальская» определены зоной планируемого освоения лесов, в границах которой предусматривается и строительство объектов для осуществления рекреационной деятельности.

Использование лесов для ведения рекреационной деятельности должно осуществляться в строгом соответствии со статьей 41 ЛК РФ, Лесным планом Республики Бурятия, с «Правилами использования лесов для осуществления рекреационной деятельности», утвержденными приказом МПР РФ от 24 апреля 2007 г. №108 и Приказом Рослесхоза от 06.11.2009 г. № 543 «Об утверждении особенностей использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных в водоохраных зонах, лесов, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, ценных лесов, а также лесов, расположенных на особо защитных участках лесов».

На лесных участках, представленных для осуществления рекреационной деятельности, подлежат сохранению природные ландшафты, объекты животного мира и растительного мира, водные объекты.

Для осуществления рекреационной деятельности лесные участки предоставляются государственным учреждениям, муниципальным учреждениям в постоянное (бессрочное) пользование, другим лицам – в аренду.

5. Предельно допустимая рекреационная нагрузка лесных территорий

При передаче лесов в аренду для осуществления рекреационной деятельности, каждый участок должен обследоваться на предмет определения его рекреационной емкости (максимального количества людей, одновременно отдыхающих в пределах территории участка), которая не должна превышать величину предельно допустимой рекреационной нагрузки.

При определении рекреационной емкости участка учитываются:

- рекреационная дигрессия лесной среды;
- биологическая устойчивость насаждений;

- категория состояния деревьев (при подеревной инвентаризации);

В целях сохранения природной среды на лесных участках следует контролировать соблюдение допустимых рекреационных нагрузок, для чего рекомендуется проводить следующие мероприятия:

Периодические мониторинговые наблюдения за состоянием и рекреационным использованием природных комплексов лесного участка по его функциональным разностям (в начале и середине рекреационного сезона).

Контроль развития стадий дигрессии природной среды и проведение мер по уменьшению фактических рекреационных нагрузок, снижению агрессивности практикуемых видов отдыха на территориях с 3-й стадией дигрессии за счет размещения дополнительных или перемещения существующих элементов благоустройства в целях локального (местами) перевода более агрессивных форм рекреации в дорожную форму.

Проведение восстановительных мероприятий при обнаружении локальных мест с 4-й стадией рекреационной дигрессии.

6. Заготовка древесины

Для заготовки древесины, допускается осуществление рубок:

- 1) спелых, перестойных лесных насаждений;
- 2) средневозрастных, приспевающих, спелых, перестойных лесных насаждений при вырубке погибших и поврежденных лесных насаждений, уходе за лесами;
- 3) лесных насаждений любого возраста на лесных участках, предназначенных для строительства, реконструкции и эксплуатации объектов, предусмотренных статьями 13, 14 и 21 лесного Кодекса.

Порядок осуществления рубок лесных насаждений определяется правилами заготовки древесины, правилами санитарной безопасности в лесах, правилами пожарной безопасности в лесах, правилами ухода за лесами.

Допускается вырубка деревьев, кустарников, лиан, в том числе в охранных зонах и санитарно-защитных зонах, предназначенных для обеспечения безопасности граждан и создания необходимых условий для эксплуатации соответствующих объектов (в ред. Федерального закона от 22.07.2008 N 143-ФЗ).

На соответствующих лесных участках допускается возведение физкультурно-оздоровительных, спортивных и спортивно-технических сооружений прежде всего на участках, не занятых деревьями и кустарниками.

В соответствии с ППРФ от 30.08 2001 г. № 643 «Об утверждении перечня видов деятельности, запрещенных в центральной экологической зоне БПТ» (В редакции ППРФ от 19.05.2009 г. № 435) запрещается размещение рекреационных объектов, временных палаточных городков, туристских стоянок и стоянок транзитного транспорта за пределами особо охраняемых природных территорий и особых экономических зон туристско-рекреационного типа без утвержденных в установленном порядке документов территориального планирования, а также размещение указанных объектов на особо охраняемых природных территориях за пределами рекреационных зон.

При определении размеров лесных участков, выделяемых для осуществления рекреационной деятельности, необходимо руководствоваться оптимальной рекреационной нагрузкой на лесные экосистемы, при соблюдении условий ненанесения ущерба лесным насаждениям и окружающей среде.

7. Пребывание граждан в лесах

1. Граждане имеют право свободно и бесплатно пребывать в лесах и для собственных нужд осуществлять заготовку и сбор дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пригодных для употребления в пищу лесных ресурсов (пищевых лесных ресурсов), а также недревесных лесных ресурсов.

2. Граждане обязаны соблюдать правила пожарной безопасности в лесах, правила санитарной безопасности в лесах, правила лесовосстановления и правила ухода за лесами.

3. Гражданам запрещается осуществлять заготовку и сбор грибов и дикорастущих растений, виды которых занесены в Красную книгу Российской Федерации, красные книги субъектов Российской Федерации, а также грибов и дикорастущих растений, которые признаются наркотическими средствами в соответствии с Федеральным законом от 8 января 1998 года N 3-ФЗ "О наркотических средствах и психотропных веществах".

4. Пребывание граждан может быть запрещено или ограничено в лесах, которые расположены на землях обороны и безопасности, землях особо охраняемых природных территорий, иных землях, доступ граждан на которые запрещен или ограничен в соответствии с федеральными законами.

5. Пребывание граждан в лесах может быть ограничено в целях обеспечения:

- 1) пожарной безопасности и санитарной безопасности в лесах;
- 2) безопасности граждан при выполнении работ.

6. Запрещение или ограничение пребывания граждан в лесах по основаниям, не предусмотренным настоящей статьей, не допускается.

7. Пребывание граждан в лесах в целях охоты регулируется лесным законодательством и законодательством в области охоты и сохранения охотничьих ресурсов. (в ред. Федерального закона от 24.07.2009 N 209-ФЗ)

8. Лица, которым предоставлены лесные участки, не вправе препятствовать доступу граждан на эти лесные участки, а также осуществлению заготовки и сбору находящихся на них пищевых и недревесных лесных ресурсов, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей. Предоставленные гражданам и юридическим лицам лесные участки могут быть огорожены только в случаях, предусмотренных Кодексом (часть восьмая введена Федеральным законом от 22.07.2008 N 143-ФЗ)

Статья 28. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил граждане и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ МЕЖСЕЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «СЕВЕРО - БАЙКАЛЬСКИЙ РАЙОН»

Глава 8. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости

Статья 29. Перечень зон.

Рекреационная зона:

1. Природная подзона рекреационной зоны:

- Р-1 Зона рекреационно-ландшафтных территорий
- Р-2 Зона охраняемого ландшафта

2. Подзона отдыха и оздоровления рекреационной зоны

- Р-3 зона отдыха и оздоровления рекреационной зоны

Зона особо охраняемых территорий

- П-1 зона особо охраняемых природных территорий
- П-2 зона особо охраняемых территорий и объекты

Зона сельскохозяйственного назначения

- СХ – зона сельскохозяйственная

Зона инженерной и транспортной инфраструктур

- Т- Зона инженерных коммуникаций и транспортной инфраструктур

Зона населенных пунктов

- Ж - Зона населенных пунктов

Зоны специального назначения

- С- Зоны специального назначения

Статья 30. Описание зон и градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости

Рекреационная зона:

1. Природная подзона рекреационной зоны:

- Р-1 Зона рекреационно-ландшафтных территорий
- Р-2 Зона охраняемого ландшафта

Зона Р-1 (Зона рекреационно-ландшафтных территорий) выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта в интересах здоровья и общего благополучия населения при соблюдении следующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- лесные массивы; лесопарки, лугопарки, болота;
- лесополосы санитарно-защитных зон без размещения в них производственных объектов;
- участки древесно-кустарниковой растительности;
- гидропарки;
- парки культуры и отдыха;
- спортивные, игровые площадки;
- лыжные трассы, беговые, велосипедные дорожки;
- палаточные туристско-оздоровительные лагеря;
- детские и спортивные лагеря;
- детские туристические станции;
- туристские парки;
- учебно-туристические тропы, трассы;
- другие некапитальные объекты, связанные с организацией оздоровления, отдыха, спорта и туризма;
- пляжи.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- инфраструктура рекреационных зон;
- вертолетные площадки;
- причалы;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- автопарковки: 1 машиноместо на 5 га территории леса или природного ландшафта.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 7, 19 Правил (специальное согласование видов использования не может быть предоставлено, если оно запрашивается применительно к территориям санитарно-защитных зон):

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- спортарены (с трибунами); стадионы; корты; велотреки; мотодромы; яхт-клубы;
- взлетные полосы для малой авиации;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- регулируемая рубка леса.

Зона Р-2 (Зона охраняемого ландшафта) организуется при сохранении природного ландшафта

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- лесные массивы; лесопарки, лугопарки, болота;
- участки древесно-кустарниковой растительности;
- инфраструктура рекреационных зон;
- туристические тропы;
- пляжи.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- причалы;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- пруды, озера, водохранилища, искусственные декоративные водные сооружения;
- автопарковки: 1 машиноместо на 5 га территории леса или природного ландшафта.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 7, 19 Правил:

- вертолетные площадки;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- спорт арены (с трибунами); стадионы; корты; велотреки; мотодромы; яхт-клубы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- регулируемая рубка леса;

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки Зон Р-1, Р-2	
Минимальная площадь (га)	0,04
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	Не регулируется
Минимальная ширина/глубина (м)	Не регулируется

Максимальный коэффициент застройки (%)	20
Минимальный коэффициент озеленения(%)	50
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	10
Максимальная высота оград (м)	1,5

2. Подзона отдыха и оздоровления рекреационной зоны

Р-3 зона отдыха и оздоровления рекреационной зоны выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного и длительного отдыха, спорта, туризма и проведения досуга населением в целях проживания, оздоровления а также удовлетворения потребностей населения в при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости. Возможно возведение объектов недвижимости.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- лесные массивы; лесопарки, лугопарки, болота;
- лесополосы санитарно-защитных зон без размещения в них производственных объектов;
- участки древесно-кустарниковой растительности;
- парки культуры и отдыха;
- детские парки;
- спортивные парки;
- выставочные парки;
- сады фруктовые;
- питомники древесных и кустарниковых растений;
- цветочно-огражерейные хозяйства;
- водные объекты отдыха;
- набережные;
- открытые спортивно-физкультурные сооружения и площадки;
- спортивные здания, крытые спортивные сооружения и их комплексы;
- стадионы;
- спортивные тренировочные базы, оздоровительные лагеря;
- спортивно-зрелищные залы;
- объекты культурно-развлекательного назначения (клубы, дома культуры, центры досуга, танцзалы, дискотеки, казино и др.);
- открытые эстрады, танцплощадки;
- аттракционы;
- оздоровительные комплексы;
- банно- оздоровительные комплексы;
- санатории, санатории-профилактории;
- аптеки;
- объекты отдыха и туризма (дома отдыха, лагеря, базы отдыха, пансионаты, центры обслуживания туристов);
- гостиничные предприятия;
- мотели, кемпинги;
- пляжи;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия общественного питания (капитальные кафе, рестораны, бары);
- спасательные станции;
- причалы;
- памятники истории и культуры;
- временные сооружения для обслуживания населения;
- общественные уборные;
- автостоянки надземные закрытого и открытого типа (постоянные и временные), подземные и многоуровневые, общественного пользования вместимостью до 300 автомобилей, предназначенные для обслуживания данной подзоны;
- сооружения постов милиции, ГИБДД;
- береговые базы многомерного флота;
- садовые дома;

- сады, огороды;
- выращивание сельскохозяйственных культур: овощей, фруктов, цветов.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- пруды, озера, водохранилища, искусственные декоративные водные сооружения;
- ипподромы, мотодромы, автодромы, картодромы;
- остановочные платформы;
- остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
- надземные и подземные пешеходные переходы;
- пешеходные тротуары, площадки;
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, игровые залы;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- некапитальные и открытые предприятия общественного питания (кафе, летние кафе);
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- вертолетные площадки.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 7, 19 Правил:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- участковые пункты милиции;
- площадки для выгула собак;
- дома-интернаты для детей, инвалидов, престарелых, ветеранов войны и труда;
- психоневрологические интернаты;
- мемориальные комплексы;
- коллективные овощехранилища и ледники;

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки зоны Р-3	
Минимальная площадь (га)	0,02
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	Не регулируется
Минимальная ширина/глубина (м)	Не регулируется
Максимальный коэффициент застройки (%)	30
Минимальный коэффициент озеленения (%)	50
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	15
Максимальная высота оград (м)	1,5

3. Зона особо охраняемых территорий

П-1 зона особо охраняемых природных территорий выделена для территорий, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.

1. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий федерального значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий федерального значения устанавливаются Правительством Российской Федерации на основании федеральных законов.
2. К зонам особо охраняемых природных территорий в рекреационной местности «Северо-Байкальская» относятся территории Баргузинского заповедника, Фролихинского и Верхне-Ангарского заказников.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- государственные природные заповедники;
- государственные природные заказники;
- памятники природы;
- национальные парки;
- природные парки;
- дендрологические парки;

- ботанические сады;
- территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации;
- земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- информационные стенды;
- площадки отдыха;
- малые архитектурные формы.

На землях особо охраняемых природных территорий запрещаются:

- 1) предоставление садоводческих и дачных участков;
- 2) строительство автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с разрешенной на особо охраняемых природных территориях деятельностью в соответствии с действующим законодательством;
- 3) движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог;
- 4) иные виды деятельности, запрещенные действующим законодательством.

П-2 зона особо охраняемых территорий и объектов выделена для земель историко-культурного назначения, которые используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством.

На отдельных землях историко-культурного назначения, в том числе землях объектов культурного наследия, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность.

В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия. В пределах земель историко-культурного назначения за пределами земель населенных пунктов вводится особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель. Использование земельных участков, расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с правилами землепользования и застройки и требованиями охраны памятников истории и культуры.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- памятники культурного наследия (в том числе объекты археологического наследия);
- достопримечательные места, в том числе места бытования исторических промыслов, производств и ремесел;
- военные и гражданские захоронения.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- информационные стенды;
- площадки отдыха;
- малые архитектурные формы;
- беседки.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 7, 19 Правил:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- мемориальные комплексы;
- павильоны.

4. Зона сельскохозяйственного назначения

СХ – зона сельскохозяйственного назначения выделена для нужд сельского хозяйства, а также предназначенная для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- выращивание сельхозпродукции открытым способом;
- сельскохозяйственные угодья;
- пашни;
- сенокосы;
- пастбища;
- залежи;
- земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- внутрихозяйственные дороги;
- коммуникации;
- защитные лесные насаждения;
- здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- здания, строения, сооружения опытно-производственных, учебных, учебно-опытных и учебно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки зоны СХ	
Минимальная площадь (га)	0,06
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	-
Минимальная ширина/глубина (м)	-
Максимальный коэффициент застройки (%)	40
Минимальный коэффициент озеленения (%)	50
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	12
Максимальная высота оград (м)	1,5

5. Зона инженерной и транспортной инфраструктур выделены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта.

Т- Зона инженерных и транспортной инфраструктур

Основные виды использования недвижимости:

- размещение железнодорожных путей;
- размещение автомобильных дорог;
- размещения морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений;
- установления полос отвода и охранных зон железных дорог;
- установления полос отвода автомобильных дорог;
- размещение строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, необходимых для эксплуатации, содержания зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
- размещения объектов дорожного сервиса, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности;
- здания, строения, сооружения, устройства и другие объекты морского, внутреннего водного транспорта;
- мотели для легкового и грузового транспорта;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- предприятия общественного питания;
- магазины;
- стационарные посты органов внутренних дел;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- станции технического обслуживания;
- автозаправочные станции.

6. Зона населенных пунктов

Ж - Зона населенных пунктов

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные дома;
- блокированные двух- и многосемейные дома;

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- индивидуальные хозяйственные сооружения;
- выращивание сельхозпродукции открытым способом;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 7, 19 Правил:

- здания, строения, сооружения используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
- водозаборы коллективного пользования;
- общественные резервуары для хранения воды;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- лесозащитные полосы;
- гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 2 участка;
- станции технического обслуживания;
- автозаправочные станции.

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки зоны Ж	
Минимальная площадь (га)	0,04
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	20
Минимальная ширина/глубина (м)	20
Максимальный коэффициент застройки (%)	50
Минимальный коэффициент озеленения (%)	20
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	10
Максимальная высота оград (м)	1,5

7. Зоны специального назначения выделены для размещения территорий, занятых кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

В состав зон специального назначения включаются

С- Зоны специального назначения

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- Зеленые насаждения (древесно-кустарниковые насаждения);
- Кладбища;
- Полигоны для хранения и утилизации твердых бытовых отходов;
- площадки для складирования твердых бытовых отходов.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- Здания и сооружения административно-служебного и научно-технического назначения (административно-служебные здания предприятий, помещения для-аварийного персонала и охраны предприятий, посты стационарного наблюдения за загрязнением атмосферы);
- Транспортные сооружения (автодороги, проезды, тротуары, стоянки автомобилей и велосипедов);
- Головные сооружения водозабора, резервуаров запаса воды;

-Площадки для отдыха лиц, работающих на предприятиях.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 7, 19 Правил:

- мусороперерабатывающие заводы;
- скотомогильники.

ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ МЕЖСЕЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 31. Перечень, описание зон и градостроительные регламенты

1. Зона 8- 9 балльной сейсмической активности

Все межселенные территории муниципального образования «Северо-Байкальский район» находится в зоне 8- 9-балльной сейсмической активности. Согласно СНиП II-7-81*(Строительство в сейсмических районах) при проектировании и строительстве зданий и сооружений необходимо осуществление антисейсмических мероприятий.

При реконструкции существующих зданий и сооружений необходимо предусматривать мероприятия по их усилению в соответствии с требованиями строительных норм и правил для 8- 9-балльных площадок строительства.

2. Зона водных объектов

К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

В-зона водных объектов

Зона водных объектов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения водоохранных зон водных объектов и включает в себя водоохранные зоны оз.Байкал, рек, находящихся на межселенных территориях муниципального образования «Северо-Байкальский район», а также такие водные объекты, как ручьи, озера, малые реки, болота, природные выходы подземных вод, ледники.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

-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 (в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ).

-строительство и эксплуатация сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде;

-здания и сооружения для удовлетворения бытовых, оздоровительных и других потребностей населения при соблюдении установленных требований;

-здания и сооружения для удовлетворения водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных или муниципальных нужд при соблюдении установленных требований;

-Зеленые насаждения (древесно-кустарниковые насаждения).

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

-Транспортные сооружения (автодороги, проезды, тротуары, стоянки автомобилей и велосипедов) с твердым покрытием;

- сооружения водозабора, резервуаров запаса воды.

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;

-проведение рубок главного пользования;

- строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов, способствующих загрязнению, засорению и истощению вод;
- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов.

3. Зона лесных объектов

В состав зоны лесных объектов входят леса, лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Л- Зона лесных объектов

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- заготовка древесины;
- заготовка живицы;
- заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов;
- заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений;
- ведение охотничьего хозяйства и осуществление охоты;
- ведение сельского хозяйства;
- осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности;
- осуществление рекреационной деятельности;
- создание лесных плантаций и их эксплуатация;
- выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений;
- выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых;
- переработка древесины и иных лесных ресурсов;
- иные виды, определенные в соответствии с частью 2 статьи 6 Лесного Кодекса.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- туристско - рекреационные объекты;
- объекты для проживания и питания;
- туристско – рекреационная инфраструктура;
- транспортные сооружения (автодороги, проезды);
- размещение дорожно-тропиночной сети;
- осуществление работ по геологическому изучению недр;
- разработка месторождений полезных ископаемых;
- линии электропередачи, линии связи;
- трубопроводы и другие линейные объекты;
- осуществления религиозной деятельности;
- временные постройки на лесных участках (беседки, пункты хранения инвентаря, павильоны и др.);
- благоустройство лесных участков (информационных стенды и аншлаги по природоохранной тематике, скамьи, навесы от дождя, указатели направления движения, контейнеры для сбора и хранения мусора и др.);
- физкультурно-оздоровительные, спортивные и спортивно-технических сооружения;
- временные палаточные городки;
- туристские стоянки и стоянки транзитного транспорта;
- объекты по утилизации и канализации отходов;
- пляжи;
- зоны экологического покоя.