

ПРОТОКОЛ

Публичных слушаний в Петровском сельском поселении Дубенского муниципального района Республики Мордовия.

От 30.07.2010г.

Место проведения :
администрация сельского поселения
Начало : 14 часов.

Присутствуют – 25 чел.

На публичных слушаниях присутствуют – депутаты Совета депутатов Петровского сельского поселения Дубенского муниципального района, индивидуальные предприниматели, учителя, работники почты, медицинские работники жители села Петровка.

Председательствует – Ноянова Е.В.

На публичные слушания вынесены и освещены следующие вопросы :

1. Проект Правил землепользования и застройки на территории Петровского сельского поселения Дубенского муниципального района

Председатель публичных слушаний Ноянова Елена Владимировна проинформировала присутствующих о существе обсуждаемого вопроса, порядке проведения слушаний, об участниках слушаний.

В целях доведения до населения информации о содержании Проекта правил землепользования и застройки на территории Петровского сельского поселения Дубенского муниципального района , организационный комитет по проведению публичных слушаний организовал выставку демонстрационных материалов проекта правил землепользования и застройки на территории Петровского сельского поселения Дубенского муниципального района , градостроительный регламент, зонирование Петровского сельского поселения Дубенского муниципального района Республики Мордовия.

Выступление главы сельского поселения Нояновой Е.В. в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, мы сегодня проводим публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки на территории Петровского сельского поселения Дубенского муниципального района РМ.

Сфера действия правил

1. Правила землепользования и застройки на территории Петровского сельского поселения Дубенского муниципального района (далее - правила) являются нормативным правовым актом, разработанным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Мордовия.
2. Правила регламентируют деятельность органов местного самоуправления, должностных лиц, а также граждан и юридических лиц в отношении:

- 1) разделения (межевания) территории на земельные участки как объекты недвижимости с фиксированными границами путем разработки, согласования и утверждения проектов планировки-межевания;
 - 2) предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам;
 - 3) обеспечение открытости и доступности для граждан и юридических лиц информации о землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;
 - 4) иных действий, связанных с регулированием землепользования.
3. Правила обязательны для граждан и юридических лиц, осуществляющих землепользование и застройку на территории поселения.
4. Правила землепользования и застройки включают в себя:
- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
 - 2) карту градостроительного зонирования;
 - 3) градостроительные регламенты.

Основные понятия

Для целей настоящих правил используются следующие понятия:

- 1) **границы земельного участка** - замкнутый контур, территориально ограничивающий земельный участок, состоящий из установленных законным образом линий между межевыми знаками;
- 2) **земельный участок** - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;
- 3) **зона** - территория, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент;
- 4) **зонирование** - деление территории населенных пунктов на зоны при градостроительном планировании развития территории района с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;
- 5) **кадастровый номер земельного участка** - уникальный номер, присвоенный каждому земельному участку, который сохраняется за данным участком до тех пор, пока этот участок физически и (или) юридически существует как единое целое;
- 6) **межевание земельного участка** - мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности;
- 7) **межевой знак** - предмет, установленный на местности в соответствии с инструкцией по межеванию земель, утвержденной Роскомземом 08.04.1996 г. и обозначающий поворотную точку границы земельного участка;
- 8) **разрешенное использование земельных участков** - использование земельных участков с учетом целевого назначения в соответствии с зонированием территории района, установленных ограничений (обременении);
- 9) **территория района** - все земли в границах района;
- 10) **черта населенных пунктов** - внешние границы поселений, отделяющие эти земли от других категорий.

Градостроительный регламент

Градостроительный регламент - совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в сельском поселении, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Учет и регистрация градостроительных регламентов, сведений о зонировании территорий и территориальных зонах, сведений об объектах инженерной, транспортной и социальной инфраструктур и о благоустройстве территорий, сведений о градостроительном планировании развития территорий и об их застройке ведется в градостроительном кадастре.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

1. Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам на территории муниципального образования, устанавливаются Советом депутатов в соответствии с законодательством.

Открытость и доступность информации о землепользовании

1. Настоящие правила являются открытыми для физических и юридических лиц. Администрация Петровского сельского поселения Дубенского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими правилами путем их публикации в СМИ.

Распоряжение землями до разграничения государственной собственности на землю

До разграничения государственной собственности на землю распоряжение землями, находящимися в государственной собственности, расположенными на территории Петровского сельского поселения Дубенского муниципального района, осуществляется органами местного самоуправления в пределах их полномочий, определенных настоящими правилами, если законодательством РФ не предусмотрено иное.

Распоряжение землями включает в том числе продажу земельных участков и права аренды земельных участков посредством торгов (конкурсов, аукционов).

Полномочия Совета депутатов

В ведении Совета депутатов находятся:

- 1) утверждение правил землепользования и застройки, внесение изменений и дополнений в них;
- 2) утверждение документов зонирования территории населенных пунктов;
- 3) управление и распоряжение муниципальными землями в пределах компетенции, установленной настоящими правилами;
- 4) отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую в пределах компетенции органов местного самоуправления, определенной статьей 8 ЗК РФ;
- 6) осуществление иных полномочий по использованию и охране земель в соответствии с действующим законодательством.

Полномочия администрации поселения

В ведении администрации поселения находятся:

- 1) разработка и выполнение районных программ по рациональному использованию земель;
- 2) организация работ по ведению землеустройства, земельного кадастра, контроля за использованием и охраной земель;
- 3) разработка проекта черты поселений и другой градостроительной документации;
- 4) управление и распоряжение муниципальными землями в пределах компетенции, установленной настоящими правилами;
- 5) планирование использования муниципальных земель;
- 6) организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов);
- 7) продление срока, установленного ст. 39 Земельного кодекса РФ.

Кадастровый учет земельных участков

1. Государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные в границах Петровского сельского поселения Дубенского муниципального района, независимо от форм собственности на землю и разрешенного использования земельных участков.

Инвентаризация земельного участка

1. Инвентаризация земель проводится для уточнения или установления местоположения объектов землеустройства, их границ, выявления неиспользуемых или используемых не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель.
2. При инвентаризации территории поселения производятся следующие работы:
 - 1) устанавливаются внешние границы инвентаризируемого территориального образования;
 - 2) устанавливаются и согласовываются со смежниками внутренние границы земельных участков, входящих в состав данного территориального образования;
 - 3) устанавливаются владельцы всех объектов недвижимости, уточняется площадь земельных участков (с точностью до 1 кв. м).
3. Границы земельного участка устанавливаются на местности с определением координат вершин углов поворота, обязательным согласованием со смежными землепользователями.
4. Результаты инвентаризации территориального кадастрового образования отражаются на землеустроительном плане и утверждаются постановлением администрации сельского поселения. Подосновой плана является топографическая съемка масштаба 1:1000.

Предоставление земельных участков для строительства

1. Свободные земельные участки для строительства объектов гражданского и производственного назначения предоставляются в пределах черты поселения, а также находящиеся в муниципальной собственности за ее пределами.
2. Земельные участки предоставляются с проведением работ по их формированию:
 - 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
 - 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.
3. Проведение работ по формированию участка предполагает:
 - 1) подготовку проекта границ земельного участка и установления его границ на местности;
 - 2) определение разрешенного использования земельного участка;
 - 3) определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - 4) принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
 - 5) публикацию сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).
4. По окончании строительства объекта, до ввода его в эксплуатацию, застройщик выполняет исполнительную топографическую съемку (М 1:500) на всю территорию объекта в объеме утвержденного генерального плана и на внеплощадочные инженерные сети и сдает ее в отдел капитального строительства жилищно-коммунального хозяйства на бумажном носителе и в цифровом виде на электронном носителе (дискета и др.).

Порядок предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объектов

1. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).
2. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:
 - 1) проведение работ по формированию земельного участка согласно п. 3 статьи 11 настоящих правил;
 - 2) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии со статьей 70 ЗК РФ;
 - 3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

4) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта

1. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 ЗК РФ в постоянное (бессрочное) пользование в следующем порядке:

- 1) выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- 2) проведение работ по формированию земельного участка согласно п. 3 статьи 11 настоящих правил;
- 3) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии со ст. 70 ЗК РФ;
- 4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

2. Выбор земельных участков для строительства осуществляется в срок до трех месяцев в соответствии со статьей 14 настоящих правил.

Выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта

1. Гражданин или юридическое лицо, желающие получить земельные участки, обращаются в администрацию сельского поселения с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка в виде схемы генерального плана строительства объекта с указанием характеристики объекта, испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты, влияющие на принятие решения о размещении объекта.

2. Администрация поселения:

- 1) обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства путем определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями;
- 2) информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства;
- 3) информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд, находящихся соответственно в их пользовании и владении, земельных участков в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства;
- 4) информирует собственников земельных участков об их возможном выкупе в случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц.

3. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются, утвержденные в установленном порядке, проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

4. Администрация поселения принимает постановление о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка или об отказе в размещении объекта.

Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

5. Постановление о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

Постановление о предварительном согласовании места размещения объекта и проект границ земельного участка являются основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка на местности и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

Постановление о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд.

Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства

1. Решение о предоставлении земельного участка для строительства принимается на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенной к нему кадастровой карты (плана) земельного участка при предоставлении земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов):

1) администрацией района в случаях предоставления земельного участка:

- гражданам, имеющим право на приобретение земельного участка бесплатно для индивидуального жилищного строительства в соответствии с федеральными законами
- в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждением, федеральным казенным предприятием, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления;
- при увеличении на основании согласованного в установленном порядке генерального плана строительства объекта, границ арендуемого земельного участка не более 10 процентов его площади с переоформлением договора аренды земельного участка и оплатой за право на заключение договора аренды из расчета семикратной ставки земельного налога за единицу увеличенной площади на дату подачи заявления.

Оформление прав на земельные участки

1. Решение органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

- 1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;
- 3) заключение договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

2. Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия. Решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суд.

Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, строения и сооружения, могут быть по желанию граждан и юридических лиц, имеющих в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении указанные объекты, приобретены в собственность, в аренду, а государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления - в постоянное (бессрочное) пользование.

Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица обращаются в администрацию района с заявлением о приобретении прав на земельный участок.

Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения осуществляется в порядке, определенном ст. 36 Земельного кодекса РФ.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

Приобретение земельного участка или право на заключение договора аренды земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах)

1. Предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с ЗК РФ земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.
2. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка выступает администрация Петровского сельского поселения Дубенского муниципального района. В качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) выступает администрация Петровского сельского поселения Дубенского муниципального района или действующая на основании договора с ней специализированная организация.
3. Порядок организации и проведения торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется Гражданским кодексом РФ, Земельным кодексом РФ.

Изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Земельные участки могут быть изъяты у собственников, владельцев, пользователей, арендаторов для муниципальных нужд в установленном законодательством порядке.
2. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется по основаниям, предусмотренным ст. 49 Земельного кодекса РФ.
3. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется по решению Совета депутатов.

Собственник земельного участка должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка, письменно уведомлен об этом. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

4. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

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

Порядок предоставления гражданам земельных участков для целей, не связанных со строительством

При оформлении земельного участка для размещения и эксплуатации жилого дома или ведения личного подсобного хозяйства в случае превышения площади участка, предоставленного изначально по документам, если нет споров со смежными землепользователями, и его размещение в заявленных границах не противоречит градостроительным регламентам, участок предоставляется в аренду или собственность в установленном порядке.

Границы и размеры земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного, градостроительного законодательства и настоящих правил.

Решение о предоставлении земельного участка принимается администрацией района по предложению конкурсной комиссии.

1. Использование земли является платным. Формами платы за использование земли является земельный налог и арендная плата.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливаются законодательством РФ о налогах и сборах.

2. Ставки арендной платы на земельные участки устанавливаются и пересматриваются по решению Совета депутатов.

3. Решение Совета депутатов об изменении базовых размеров арендной платы за землю подлежат опубликованию в местной печати.

4. Сроки уплаты земельных платежей и льгот по ним за землю устанавливаются Советом депутатов ежегодно на основании соответствующих федеральных законов

Заключение:

1. Одобрить Проект правил землепользования и застройки на территории Петровского сельского поселения Дубенского муниципального района Республики Мордовия и рекомендовать его на утверждение Совета депутатов Петровского сельского поселения Дубенского муниципального района второго созыва.

2. Проект правил землепользования и застройки на территории Петровского сельского поселения Дубенского муниципального района и заключение о результатах публичных слушаний опубликовать в информационном бюллетене Петровского сельского поселения Дубенского муниципального района РМ.

Глава Петровского
сельского поселения



Е.В.Ноянова

копии *верно*

*Глава Дубенского
сельского поселения*



Е.В.Ноянова

Пронумеровано и прошнуровано
81 лист

Глава Петровского

Сельского поселения
(Е.В. Новикова)

