ПРАВИТЕЛЬСТВО ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 2 апреля 1997 г. N 71-п

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ

НОРМ ТСН-301-97-ЯО "ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА

В ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ"

(ЧАСТЬ I "ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ И СОГЛАСОВАНИЯ

ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА")

Правительство области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить территориальные строительные нормы ТСН-301-97-ЯО "Индивидуальная застройка в Ярославской области" (часть I "Порядок разработки и согласования проектной документации для индивидуального строительства") (приложение).

2. Установить, что ТСН-301-97-ЯО действуют до принятия соответствующих федеральных нормативов, регламентирующих вопросы индивидуального строительства.

3. В связи с изменениями в структуре индивидуального строительства поручить департаменту строительства и инфраструктуры Администрации области (В.А.Советов) в течение 1997 года выполнить работы по типологии индивидуального строительства и представить на рассмотрение Правительства области ТСН-301-97-ЯО "Индивидуальная застройка в Ярославской области. (Часть II "Типология объектов индивидуальной застройки").

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора области Г.С.Быкова.

Председатель

Правительства области

В.А.КОВАЛЕВ

Приложение

к постановлению

Правительства области

от 02.04.97 N 71-п

Территориальные строительные нормы

Ярославской области

ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА

В ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

Часть I. "Порядок разработки и согласования проектной

документации для индивидуального строительства"

Введены в действие 2 апреля 1997 года

Объекты индивидуального строительства

Объектами индивидуального строительства являются здания, сооружения отдельные системы инженерного обеспечения, возводимые за счет средств отдельных граждан (индивидуальных застройщиков) для индивидуального (коммерческого или некоммерческого) использования;

Объекты индивидуального строительства характеризуются определенными типологическими характеристиками, которые позволяют отнести их к этой категории:

- индивидуальные отдельно стоящие или блокированные жилые дома;

- непроизводственные объекты крестьянско-фермерских хозяйств;

- индивидуальные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного или иного назначения, связанными с индивидуальной трудовой деятельностью владельцев этих домов;\*

- производственные объекты для осуществления индивидуальной трудовой деятельности, включая необходимые элементы инженерного обеспечения.

Примечание: Помещения общественного или иного назначения, связанные с индивидуальной трудовой деятельностью владельца индивидуального жилого дома могут предназначаться для размещения магазинов, кафе, видеозалов, танцбаров, музейных или выставочных помещений, частных библиотек, информационных центров, творческих студий или мастерских, мастерских местных промыслов, тренажерных залов, мини - спортзалов, мини - бассейнов, саун, массажных, косметических, врачебных кабинетов, парикмахерских и других целей и видов деятельности, не запрещенных законодательством или ограничениями, связанными с наличием противопожарных, санитарных, экологических и иных требований, запрещающих их размещение в жилых объектах или на селитебных территориях.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие нормы устанавливают порядок проектирования, планировки, застройки и благоустройства территорий и участков индивидуального строительства в городах, поселках и сельских населенных пунктах Ярославской области и являются обязательными для застройщиков любого юридического статуса и формы собственности.

1.2. Территории для индивидуального строительства в населенных пунктах отводятся в соответствии с генеральными планами, а при их отсутствии - со схемами первоочередного строительства или эскизами застройки. Выделение земельных участков за пределами границ населенных пунктов производится в установленном порядке на основе схем и проектов районной планировки, проектов пригородной зоны, схем землеустройства с соблюдением требований федерального и областного земельного законодательства, нормативных актов с последующей разработкой проектов планировки и застройки на эти участки.

1.3. Заказчиками проектно-изыскательских работ для индивидуального строительства являются органы местного самоуправления муниципальных образований области, предприятия, организации, коллективы индивидуальных застройщиков, отдельные застройщики.

1.4. Разработка проектной документации любого рода (проекты застройки селитебных образований, их благоустройства, проектно-сметная документация на строительство или реконструкцию, генеральные планы отдельных участков и их благоустройство) для индивидуальной застройки выполняется на договорной основе юридическими или физическими лицами, имеющими соответствующую лицензию па право архитектурно-градостроительной деятельности.

Проектная документация для индивидуальной застройки разрабатывается на основании утвержденного строительного паспорта участка, утверждаемого соответствующим муниципальным органом архитектуры и градостроительства (в дальнейшем по тексту - "орган архитектуры") и в завершенном виде подлежит обязательному согласованию с утвердившим строительный паспорт органом.

Строения, сооружения, возведенные без проекта или с несогласованными отступлениями от проекта являются объектами самовольного строительства.

1.5. Строительство зданий и сооружений, относящихся к объектам индивидуального строительства, может осуществляться непосредственно самим застройщиком (владельцем объекта индивидуального строительства) или привлекаемыми застройщиками для этих целей в установленном порядке юридическими или физическими лицами, имеющими соответствующие лицензии на право строительной деятельности.

1.6. Финансирование объектов индивидуальной застройки может вестись застройщиком самостоятельно, жилищно-строительным кооперативом (ЖСК), коллективом индивидуальных застройщиков, а также предприятиями, организациями, органами местного самоуправления за счет собственных средств, привлеченных, смешанных инвестиционных ресурсов, целевых кредитов или государственных капитальных вложений.

1.7. Проектирование и строительство инженерных коммуникаций и сооружений внешних сетей инженерных систем индивидуального строительства в населенных пунктах осуществляется за счет средств предприятий, организаций, осуществляющих застройку, бюджетов соответствующего муниципального округа и средств индивидуальных застройщиков. Предприятия, организации и коллективы индивидуальных застройщиков, осуществляющие строительство, принимают в установленном порядке долевое участие в сооружении внешних сетей инженерных систем водоснабжения, канализации и электроснабжения, а также в благоустройстве территории.

1.8. Все виды строительства и благоустройства на территории индивидуальной застройки производятся на основании выданных в установленном порядке разрешений на строительство, выдаваемых при наличии положительных заключений надзорных органов, экологической и гигиенической экспертиз.

1.9. Контроль за качеством возводимых строений и инженерных сооружений, производством работ и благоустройством улиц и проездов, а также за соблюдением установленных проектом красных линий и линий регулирования застройки осуществляется органами архитектуры и градостроительства муниципальных образований. Ими же выдаются разрешения на эксплуатацию объектов индивидуального строительства (вопросы регистрации, лицензирования).

1.10. Ввод в эксплуатацию объектов индивидуального строительства, приемка выполненных работ по благоустройству районов индивидуальной застройки, производятся органами местного самоуправления в установленном порядке.

1.11. Застройка территорий и отдельных участков индивидуального строительства, осуществляемая в границах утвержденных зон охраны памятников истории и культуры (иных охраняемых территорий, территорий регулирования застройки), производится в соответствии с утвержденными проектами, режимами застройки территорий и на основании технических заданий, утверждаемых специально уполномоченными органами по охране исторического наследия.

Застройка в пределах охранных и защитных зон должна осуществляться в соответствии с проектами этих зон с учетом сервитутов и положений о режиме эксплуатации этих зон по согласованию с органами охраны природы и саннадзора.

2. ОФОРМЛЕНИЕ, РАЗРАБОТКА И СОГЛАСОВАНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ

ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Перечень документов, представляемых вместе с заявлением застройщика о предоставлении участка для индивидуального строительства, стадийность предоставления участка, определяется органами местного самоуправления муниципальных образований области.

2.2. Участки для индивидуального строительства вне границ населенных пунктов предоставляются в порядке, устанавливаемом федеральным и областным земельным законодательством, нормативными актами в соответствии с утвержденными проектами планировки и застройки этих территорий.

2.3. Порядок выдачи разрешения на реализацию индивидуального строительства устанавливается органами местного самоуправления. Разрешение на индивидуальное строительство, при наличии согласований надзорных органов, выдают уполномоченные органами местного самоуправления муниципальные инспекции Госархстройнадзора или органы архитектуры.

2.4. При получении разрешения на строительство индивидуальный застройщик представляет в территориальный орган архитектуры разработанный в соответствии с условиями архитектурно-планировочного задания (строительного паспорта участка) проект строительства и документацию, необходимую для получения разрешения (приложение N 3).

2.5. Орган архитектуры и градостроительства в 10-дневный срок рассматривает представленные документы и издает приказ о согласовании проекта, совместно с органами по землеустройству разрабатывает проект постановления администрации муниципального округа о разрешении строительства и предоставлении земель (договор аренды земельного участка - приложение N 5) и договор о предоставлении прав на застройку участка (приложение N 4).

2.6. После принятия постановления главы муниципального округа о разрешении проектирования объекта индивидуального строительства застройщик в установленном порядке разрабатывает необходимую проектно-сметную и планировочную документацию, объем которой (приложения NN 1, 2) определяется органами архитектуры соответствующего муниципального округа в архитектурно - планировочном задании (строительном паспорте).

2.7. При согласовании проектно-сметной документации для индивидуального строительства рассматриваются вопросы:

- соответствия планировки индивидуального участка, конструктивных и планировочных решений требованиям строительных норм и правил, утвержденной градостроительной документации и настоящих норм;

- качества архитектурно-художественного решения фасадов строений, соответствие их прилегающей застройке и природному окружению.

2.8. Подготовка и оформление необходимой документации для индивидуального строительства в границах предоставленного участка (разработка проектно-сметной и планировочной документации на строительство или реконструкцию основных и вспомогательных (хозяйственных) строений, изыскательские работы, натурный отвод земельного участка, вынос в натуру красных линий и осей зданий и сооружений, организация технического и авторского надзора) осуществляется юридическими или физическими лицами, имеющими соответствующие лицензии, за счет средств заказчика. Стоимость работ является договорной.

2.9. Проектная документация для индивидуального строительства должна быть согласована с соответствующими надзорными органами (Госпожнадзора, Госсанэпидемнадзора, Госземконтроля, экологического контроля, службами по охране исторического наследия) и с организациями, выдавшими технические условия на подключение инженерных коммуникаций.

Срок согласования в каждой из инстанций не должен превышать 5 дней (кроме производственных объектов, по которым сроки рассмотрения определяются действующим законодательством).

2.10. Изменения проекта в ходе строительства или эксплуатации индивидуального здания производятся только с разрешения местных органов архитектуры и с согласия автора проекта. При этом изменения вносятся в учетные базы данных.

2.11. Восстановление индивидуального здания, строительство нового индивидуального строения взамен ветхого или разрушившегося, вопросы переноса строений в пределах участка индивидуальной застройки, реконструкции, расширения, надстройки и перестройки индивидуальных объектов, осуществляется на основании постановления главы соответствующего муниципального округа. Требования к проектно-сметной и планировочной документации для реконструкции и восстановления (компенсационного строительства) объекта индивидуального строительства определяются органами архитектуры муниципальных образований аналогично новому строительству (см. п. 2.6.).

3. ПЛАНИРОВКА, ЗАСТРОЙКА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ

ИНДИВИДУАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройка районов индивидуального строительства, размещение учреждений и предприятий обслуживания, зеленых насаждений общего пользования организация уличной сети осуществляется в соответствии с утвержденными проектами застройки территорий индивидуального строительства и отдельных кварталов.

3.2. На территориях индивидуального строительства рекомендуется предусматривать участки зеленых насаждений общего пользования с детскими и спортивно-игровыми площадками, объем которых определяется в соответствии со СНиП.

3.3. При выделении территорий под индивидуальную застройку должны быть обеспечены требования пожаробезопасности с учетом нормативного радиуса существующих территориальных подразделений пожарной охраны.

3.4. Планировочное решение территорий индивидуальной застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным участкам и территориям общего пользования. Ширина проездов в красных линиях устанавливается проектом.

Тупиковые проезды для группы земельных участков, расположенных в глубине квартала, обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12 х 12 метров. На территориях индивидуальной застройки предусматриваются стоянки для автомашин. Использование разворотной площадки для стоянки автомашин не допускается. Протяженность тупиковых проездов с разворотными площадками в конце не должна превышать 150 метров при ширине проезжей части 4,2 метра.

При устройстве проездов с односторонним кольцевым движением должны быть предусмотрены разъездные площадки через каждые 150 - 200 метров шириной проезжей части 6 метров и длиной 15 метров.

3.5. Расстояние между одно- двухквартирными домами с приусадебными земельными участками в пределах одной пары домов не нормируется; расстояния от этой пары домов и их хозяйственных построек до домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках должны приниматься не менее указанных в таблице 1. Расстояния между зданиями не нормируются при суммарной площади застройки двух и более жилых зданий, включая незастроенную площадь между ними, равной допустимой площади застройки одного здания без противопожарных стен и, согласно требованиям, составляет: для двухэтажных зданий V степени огнестойкости - 800 кв. м, одноэтажных V степени огнестойкости и двухэтажных IV степени огнестойкости - 1000 кв. м., двухэтажных IV степени огнестойкости - 1400 кв. м.

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости здания | Расстояние (метров) при степени огнестойкости здания | | |
| I, II | I, II | III | IV, V |
| III | 6 | 8 | 10 |
| IV, V | 8 | 8 | 10 |
|  | 10 | 10 | 15 |

Примечания: степень огнестойкости I - здания с несущими и ограждающими конструкциями из естественных или искусственных каменных материалов, бетона или железобетона с применением листовых и плитных негорючих материалов; степень огнестойкости здания II - то же. В покрытиях зданий допускается применять незащищенные стальные конструкции; степень огнестойкости III - здания с несущими и ограждающими конструкциями из естественных или искусственных каменных материалов, бетона или железобетона. Для перекрытий допускается использование деревянных конструкций, защищенных штукатуркой или трудно-горючими листовыми, а также плитными материалами. К элементам покрытий зданий не предъявляются требования по пределам огнестойкости и пределам распространения огня, при этом элементы чердачного покрытия из древесины подвергаются огнезащитной обработке; степень огнестойкости IV - здания с несущими и ограждающими конструкциями из клееной древесины, защищенные от действия огня и высоких температур штукатуркой или другими листовыми и плитными материалами. К элементам покрытий не предъявляются требования по пределам огнестойкости и пределам распространения огня, при этом элементы чердачного покрытия из древесины подвергаются огнезащитной обработке; степень огнестойкости V - здания, к несущим и ограждающим покрытиям которых не предъявляются требования по пределам огнестойкости и пределам распространения огня.

Расстоянием между зданиями и сооружениями считается расстояние в свету между наружными стенами или другими конструкциями. При наличии выступающих более чем на 1 метр конструкций зданий, выполненных из горючих материалов, принимается расстояние между этими конструкциями. Расстояние между стенами зданий без оконных проемов (кроме III, IV, V степени огнестойкости) допускается уменьшать на 20%.

Расстояния между зданиями I и II степени огнестойкости допускается предусматривать менее 6 метров при условии, если стена более высокого здания, расположенная напротив другого здания, является противопожарной.

Расстояния от индивидуальных жилых домов, хозяйственных и вспомогательных строений (отдельно стоящих строений для индивидуальной трудовой деятельности застройщика, сараев, гаражей, бань) до жилых домов, хозяйственных и вспомогательных строений на соседних земельных участках принимается по табл. 1.

3.6. Территории массовой индивидуальной застройки должны быть обеспечены водоснабжением, электроэнергией, газом (в районах, обеспеченных газоснабжением) и, в зависимости от местных условий, канализацией и теплоснабжением, а также другими объектами социальной инфраструктуры.

3.7. Территории индивидуальной застройки должны быть обеспечены противопожарным водоснабжением. При отсутствии наружных водопроводных сетей противопожарного водоснабжения используются естественные водоисточники или устраиваются пожарные водоемы. Количество водоемов принимается по расчету, но не менее двух, при радиусе использования их для пожаротушения 100 - 200 метров (в зависимости от наличия автопомп или автонасосов). Объем водоемов следует определять исходя из расчетных расходов и продолжительности тушения пожаров. При этом в каждом водоеме должно храниться 50% объема воды на пожаротушение. Пожарные водоемы следует предусматривать для групп зданий. Для населенных пунктов численностью до 50 человек пожарные водоемы допускается не предусматривать.

4. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ИНДИВИДУАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Для строительства индивидуального объекта и вспомогательных строений, ведения личного подсобного хозяйства индивидуальным застройщикам должны выделяться земельные участки, размеры которых определяются органами местного самоуправления муниципальных образований области в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и требованиями СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство".

Для каждого отдельного объекта индивидуального строительства следует предусматривать земельные участки, габариты которых в пределах жилой зоны определяются условиями застройки и утвержденной градостроительной документацией. Остальная часть участка, до установленных органами местного самоуправления норм, отводится в доступных, предназначенных для этих целей местах за пределами жилой зоны поселений.

4.2. Размещение районов индивидуального строительства в городах и поселках городского типа следует предусматривать в соответствии с требованиями пункта 2.3\*, а в сельских поселениях - пунктов 2.16 - 2.21 СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство". Размещение объектов индивидуального строительства в защитных и охранных зонах возможно только с учетом положений об этих зонах и по согласованию с органами надзора, устанавливающими ограничения на хозяйственную деятельность в пределах этих зон.

4.3. Жилые дома располагаются на земельных участках, как правило, с отступом от красной линии: магистральных улиц - не менее 5 м, жилых - не менее 3 м. В условиях реконструкции, компенсационного строительства в населенных пунктах допускается уменьшение отступа, либо постановка объектов индивидуального строительства по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации. Хозяйственные постройки следует располагать в глубине участка без выноса на красную линию застройки.

4.4. Хозяйственные постройки (кроме помещений для содержания скота, дворовой уборной и мусоросборника) допускается размещать в цокольных и подвальных этажах индивидуального жилого дома. Допускается устройство погреба под отдельными хозяйственными помещениями.

4.5. В первом и цокольном этажах, а также в пристройках индивидуального жилого дома допускается размещать помещения общественного назначения и помещения, связанные с индивидуальной трудовой деятельностью проживающих в здании, за исключением:

- специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;

- предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);

- медицинских стационаров, питомников для животных, ветлечебниц и иных объектов, при функционировании которых возможно появление шумов, распространение специфических запахов.

4.6. Чердаки над хозяйственными помещениями отдельно стоящих построек рекомендуется проектировать эксплуатируемыми.

4.7. Для возможности текущего ремонта и ухода за зданием расстояние от боковой границы участка до стены жилого дома или хозпостройки принимается не менее 1,0 метра.

4.8. Хозпостройки для содержания скота и птицы следует предусматривать от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные - не менее 15 метров, до 8 блоков - не менее 25 метров. Хозпостройки, содержащие от 8 до 30 блоков для содержания скота и птицы рекомендуется размещать за пределами селитебной территории на расстоянии не менее 50 метров от нее. Размеры хозяйственных построек, размещаемых в сельских поселениях на участках индивидуальной застройки следует принимать в соответствии со СНиП 2.08.01-89\* "Градостроительство". Разрешается пристройка хозяйственного сарая ( в том числе для содержания скота и птицы) к усадебному и сблокированному дому с соблюдением требований СНиП 2.08.01-89\*. Возможность размещения на участке помещений для содержания животных определяется возможностями организации выгула и выпаса в данном населенном пункте.

4.9. Ограждение приусадебных участков со стороны улицы производится по проектам, согласованным с органами архитектуры. Устройство глухих заборов допускается только по линии застройки. Если дом принадлежит на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается устройство неглухих заборов при определении внутренних (внутри участка индивидуальной застройки) границ землепользований (владений). Ограждения между смежными участками индивидуальной застройки определяется проектом. Характер ограждений должен удовлетворять требованиям естественной инсоляции смежных участков. Проект (эскиз) уличного ограждения, проект (эскиз, описание) внутренних ограждений между смежными участками и отдельными землепользователями в пределах одного участка, включается в проектно-сметную и планировочную документацию для строительства.

4.10. Посадки на придомовом участке рекомендуется располагать от зданий и сооружений на расстоянии в соответствии с требованиями таблицы 2.

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Здания и сооружения | Расстояния по оси, м (не менее) | |
|  | ствола дерева | кустарника |
| От наружных стен зданий и сооружений | 5 | 1,5 |
| От границ соседнего участка | 3 | 1 |
| От мачт и опор осветительной сети | 4 | - |
| От подошвы или внутренней грани подпорных стенок | 3 | 1 |
| От подземных сетей газопроводов, канализации, теплопроводов (от стенок канала) и трубопроводов при бесканальной прокладке водопроводов, дренажей силовых кабелей и кабелей связи | 2 | 0,7 |
| Примечания: Приведенные нормативы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть соответственно увеличены для деревьев с кроной большего диаметра. Расстояния от воздушных электросетей до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок. | | |

4.11. Вертикальная планировка отдельного участка индивидуальной застройки, уклоны скатных крыш зданий и сооружений должны исключать подтопление смежных участков, прилегающих улиц и проездов.

5. ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ

ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

5.1. Для индивидуального строительства применяются типовые, рекомендованные для массового применения и специально разработанные по индивидуальному заказу проекты зданий и сооружений.

5.2. Характер объемно-пространственной структуры объектов индивидуального строительства определяется автором проекта совместно с застройщиком и может быть представлен одноэтажными, многоэтажными, с произвольным перепадом уровней этажей, мансардными и прочими объектами. Не допускается размещение жилых помещений в подвальных и цокольных этажах индивидуальных зданий.

5.3. Этажи следует считать:

надземными - при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

цокольными - при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

подвальными - при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений;

мансардными - при размещении этажа квартиры внутри чердачного пространства.

При определении этажности зданий в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке со значительным уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

Примечание: В соответствии с НПБ 106-95 "Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования", количество этажей индивидуальных жилых домов I и II степени огнестойкости не регламентируется, III степени огнестойкости - не должно превышать 3 этажей, IIIб, IV, V степени огнестойкости не должно превышать 2 этажей.

Индивидуальные жилые дома высотой 4 этажа и более допускается проектировать в населенных пунктах, расположенных в пределах нормативного радиуса выезда пожарных подразделений, имеющих в боевом расчете автолестницу.

5.4. Высота жилых этажей принимается: от пола до потолка не менее 2,5 м.

Высоту мансардного этажа допускается уменьшать до 2,3 м.

Высоту хозяйственных построек, а также хозяйственных помещений, располагаемых в цокольном или подвальном этажах следует принимать от пола до потолка не менее 2,0 м.

Высота помещений, предназначенных для занятий индивидуальной трудовой деятельностью застройщика принимается в соответствии с нормативами для зданий и сооружений для данного вида деятельности.

Общую площадь квартир в индивидуальных жилых домах следует принимать не менее указанной в СНиП 2.08.01-89 "Жилые здания". Верхние пределы не ограничиваются.

5.5. Общая площадь квартир определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений дома (квартиры). Жилая площадь квартир в индивидуальных жилых домах определяется как сумма площадей всех жилых комнат.

5.6. Площадь помещений определяется по их размерам, измеряемым между отдельными поверхностями стен и перегородок в уровне пола. Площадь ниш высотой 1,8 м и более включается в площадь помещений, где они расположены. Площадь, занимаемая печью, в площадь помещений не включается.

Площадь под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций 1,6 м и более включается в площадь помещений, где расположена лестница. При определении площади мансардного этажа учитывается площадь части этого помещения, имеющей высоту до наклонного потолка не менее 1,6 м.

Площадь неотапливаемых хозяйственных помещений, расположенные в цокольном или подвальном этаже жилого дома, в общую площадь не включается.

5.7. Минимальная ширина внутриквартирной лестницы должна составлять 0,9 м при максимальном уклоне 1:1,25. В зданиях высотой 3 этажа и более стены эвакуационных лестничных клеток должны иметь предел огнестойкости не менее 0,75 часа и нулевой предел распространения огня. В зданиях высотой 3 этажа и более эвакуацию людей с каждого этажа предусматривать по лестничным клеткам. В этих случаях не допускается облицовка, оклейка и окраска поверхностей стен лестничных клеток сгораемыми материалами при условии их санитарно-гигиенической и противопожарной сертификации.

Конструкции внутренних эвакуационных лестниц, в том числе винтовых, сообщающих два этажа, могут выполняться из сгораемых материалов. Ширина, количество и уклон таких лестниц не нормируются.

5.8. Ширина прихожей должна быть не менее 1,8 м, внутриквартирных коридоров - не менее 1,1 м.

5.9. Требования по микроклимату, освещенности и инсоляции рекомендуется принимать в соответствии со СНиП 2.08.01-89. При использовании местных источников тепла, работающих на газовом топливе, без возможности использования других видов топлива, теплозащитные свойства здания и возможности внутренней сети электроснабжения должны обеспечивать соблюдение температурных параметров (не ниже +18°С) воздуха жилых помещений в холодный период года за счет электронагревательных устройств.

5.10. Фундаменты зданий проектируются в соответствии со СНиП 2.02.01-83 и должны обеспечивать нормативную долговечность, надежность и прочность конструкций и элементов зданий. Для зданий без подвалов, расположенных на участках с однородными по составу грунтами, рекомендуется применять незаглубленные или мелкозаглубленные фундаменты. При строительстве на пучинистых грунтах следует руководствоваться инструкцией "Проектирование мелкозаглубленных фундаментов малоэтажных сельских зданий на пучинистых грунтах" ВСН-29-85.

5.11. Кровлю, стропила и обрешетку чердачных покрытий, полы, ворота, переплеты окон и фонарей, а также отделку (в том числе облицовку) стен и потолков допускается выполнять из горючих материалов. При этом стропила и обрешетку чердачных покрытий следует подвергать огнезащитной обработке.

5.12. Подвальные помещения в жилых домах должны быть обеспечены выходами непосредственно наружу. Для подвальных помещений, предназначенных для хранения сельхозпродуктов допускается не устраивать такой выход.

5.13. Допускается устройство саун во встроенных и пристроенных помещениях жилых зданий, а также в подвальных помещениях при условии выхода из них непосредственно наружу. Встроенные сауны отделяются от других помещений жилого дома противопожарными перегородками 1-го типа и перекрытиями 3-го типа. Парильная должна быть оборудована печью заводского изготовления с автоматической защитой и отключением до полного остывания через 8 часов непрерывной работы и автоматической защитой на отключение печи при температуре в сауне 110°С. Для отделки парильной необходимо применять лиственные породы древесины.

5.14. В первых этажах индивидуальных жилых зданий (1 - 2 этажных отдельно стоящих или сблокированных) допускается размещение индивидуальных гаражей - стоянок. Жилые помещения должны отделяться от помещений иного назначения, в том числе от встроенных и пристроенных индивидуальных гаражей - стоянок, противопожарными перегородками 1-го типа и противопожарными перекрытиями 3-го типа.

6. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

6.1. Объекты индивидуальной застройки следует проектировать с инженерным благоустройством, отвечающим принципиальным требованиям генерального плана населенного пункта, санитарно-гигиеническим и экологическим нормам, а также требованиям обеспечения нормативной комфортности жилья, нормативным требованиям, предъявляемым к объектам обслуживания (в случае размещения встроенно-пристроенных объектов обслуживания, связанным с индивидуальной трудовой деятельностью владельцев с учетом сложившейся застройки.

6.2. Подключение объектов индивидуальной застройки к инженерным коммуникациям должно осуществляться с соблюдением технических условий эксплуатационных организаций при согласовании с соответствующими органами государственного надзора. Размещение сетей должно допускать свободный доступ для их обслуживания и контроля.

6.3. Снабжение объектов индивидуальной застройки хозяйственно-питьевой водой шахтных мелкотрубчатых колодцев и каптажа родников. Для полива, как правило, следует использовать открытые водоемы, грунтовые воды, копани.

6.4. Места для устройства водозаборов следует выбирать в соответствии со СНиП 2.04.02.84.

6.5. Устройство внутреннего водопровода в индивидуальных жилых домах, строениях допускается только при подключении к централизованной системе канализации или местным (локальным) очистным сооружениям.

6.6. Канализование объектов индивидуальной застройки может производиться путем подключения к общепоселковым сетям или автономно - с отводом стоков на местные канализационные очистные сооружения. Автономные системы канализования объектов индивидуальной застройки должны быть адаптированы к условиям Ярославской области и на их сооружение должны быть получены согласования органов государственного санитарного и экологического надзора.

6.7. При устройстве местных очистных сооружений на здание или группу зданий должна быть исключена возможность загрязнения водоносных горизонтов. При фильтрующих грунтах и низком стоянии грунтовых вод рекомендуется отдавать предпочтение септикам в комплексе с полями подземной фильтрации или фильтрующими колодцами, а в суглинистых и глинистых грунтах - с фильтрующими траншеями и песчано-гравийными фильтрами.

6.8. Допускается применение благоустройства с неканализованными уборными типа люфт - клозет.

6.9. Выгреб люфт - клозета устраивается преимущественно у северного фасада здания. Стены выгреба выполняются из водонепроницаемого материала с наружной гидроизоляцией из слоя мятой жирной глины толщиной не менее 20 см. Люфт - клозеты, а также выгребы должны быть оборудованы вентиляцией через каналы, располагаемые смежно с дымоходами.

6.10. Отопление и горячее водоснабжение объектов индивидуального строительства предусматривается, как правило, от поквартирных теплогенераторов. Проектирование автономных систем отопления производится в соответствии со СНиП 2.05.06.86. Генераторы тепла, варочные плиты на твердом топливе, газовые водонагреватели и другие приборы с патрубками для отвода газов надлежит присоединять к обособленным для каждого прибора дымоходам.

В жилых домах высотой до двух этажей включительно допускается устройство печного отопления, каминов и плит для приготовления пищи при выполнении противопожарных мероприятий СНиП 2.04.05-91.

6.11. Газобаллонные установки (отдельные баллоны емкостью более 12 литров) для снабжения газом кухонных и других плит должны располагаться в негорючей пристройке (металлическом ящике) у глухого участка наружной стены не ближе 5 метров от входа в здание.

6.12. На кухне допускается устанавливать баллон с горючим газом емкостью не более 12 литров. Расстояние от баллона до газовой плиты должно быть не менее 0,5 м, до радиаторов отопления и печей - 1 м, до топочных дверок печей - 2,0 м.

6.13. Газоснабжение объектов индивидуальной застройки может производиться природным газом от поселковых газовых сетей или от резервуарных установок сжиженного газа в соответствии с нормативными требованиями.

6.14. Не допускается установка газовых баллонов в цокольном или подвальных этажах, а также в помещениях, под которыми имеются подвалы. Двери помещений, где устанавливаются газовые приборы должны открываться наружу. Не допускается устройство вводов газопроводов в жилые дома через подвальные помещения.

6.15. При установке газовых приборов в зданиях должны выполняться противопожарные требования, изложенные в СНиП 2.04.08-87 "Газоснабжение".

6.16. Электрооборудование и молниезащиту объектов индивидуальной застройки следует проектировать в соответствии с требованиями ПУЭ и РД 34.21.122-87.

6.17. Для сбора твердых бытовых отходов с территории индивидуальной застройки, следует предусматривать мусоросборники или контейнеры.

Площадки под контейнеры или мусоросборники должны иметь горизонтальное, ровное асфальтированное покрытие, ограждены зелеными насаждениями и удалены от жилых домов, детских учреждений и спортивных площадок не менее 20 м и не более 100 метров.

Приложение N 1

(обязательное)

к постановлению Правительства

Ярославской области

от 02.04.97 N 71-п

СОСТАВ

ИСХОДНЫХ ДАННЫХ И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N  пп | Наименование документов и проектной документации (кто готовит) | Город  В услов. реконст. | ПГТ  На свобод. землях | Сельский населенный пункт | Примечание |
| 1. Исходные данные | | | | | |
| 1.1. | Акт выбора участка (комзем) | + | + | + | только при отсутствии ПДП, ПЗ |
| 1.2. | Схема (выкопировка) участка (комзем) | + | + | + |  |
| 1.3. | Постановление о разрешении проектирования объекта(администрация МО)\* | + | + | + |  |
| 1.4. | Строительный паспорт участка (ОАГ) | + | + | + |  |
| 1.5. | Постановление об отводе участка под строительство (администр. МО)\* | + | + | + |  |
| 1.6. | Договор аренды участка (комзем)\* | + | + | + |  |
| 1.7. | Договор о предоставлении прав на застройку участка (ОАГ) | + | + | + |  |
| 1.8. | Акты выноса в натуру границ участка и осей строений (лицензир. организ.) | + | + | + |  |
| 2. Проектная документация | | | | | |
| 2.1. | Типовой или индивидуальный проект жилого дома и вспомогательных строений в составе: |  |  |  | Разрабатыв. на основании лицензии на архитектурно- проектные работы |
|  | - Поэтажные планы, фасады, разрезы, основные узлы | + | - | - |  |
|  | Проектные разделы по теплоснабжению, водоснабжению, газоснабжению, канализованию; |  |  |  | В соответствии с техническими условиями |
|  | - Основные технико-экономические показатели; | + | + | + |  |
|  | - Паспорт проекта; | - | + | + |  |
| 2.2. | Генплан в составе: |  |  |  | Разрабатыв. на основании лицензии на архитектурно- проектные работы |
|  | - Горизонтальная планировка участка (включая ведомость координат углов участка, углов строений); | + | - | - |  |
|  | - Схема привязки жилого дома и вспомогательных строений; | - | + | + |  |
|  | - Технико-экономические показатели застройки (баланс площадей); | + | + | + |  |
|  | - Вертикальная планировка участка | + | + | + |  |
| Примечания: Указанный состав может быть расширен и дополнен, исходя из требований условий реконструкции исторических центров, особых условий проектирования и строительства;  \* При размещении объектов индивидуального строительства на землях сельских администраций или сельхозпредприятий (СП)  Постановления о проектировании и строительстве принимает, как правило, сельская администрация после изъятия территории застройки в установленном порядке из земель СП. | | | | | |

Приложение N 2

(обязательное)

к постановлению Правительства

Ярославской области

от 02.04.97 N 71-п

СОСТАВ

ИНЖЕНЕРНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ И МИНИМАЛЬНО

НЕОБХОДИМЫХ РАБОТ ПЛАНИРОВОЧНОГО ХАРАКТЕРА

ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N  пп | Наименование работ и документации | Город  В услов. реконст. | ПГТ  На свобод. землях | Сельский населенный пункт | Примечание |
| 1. Инженерно-строительные изыскания | | | | | |
| 1.1. | Топографическая съемка: |  |  |  |  |
|  | - горизонтальная М 1:2000 | - | + | + |  |
|  | - горизонтальная М 1:1000 или 1:500 | + | - | - |  |
|  | - вертикальная с сечением рельефа0,5 м | + | + | + |  |
| 1.2. | Инженерно-геологические изыскания: |  |  |  |  |
|  | - коэффициент вероятности для интерполяции минимально - 0,8 | - | + | - |  |
|  | - бурение скважин по сетке минимально 100 м. | - | + | - |  |
| 2. Планировочные работы | | | | | |
| 2.1. | Проект детальной планировки в составе: |  |  |  |  |
|  | - генеральный план М 1:2000; | - | + | + |  |
|  | - план красных линий с эскизом застройки М 1:2000; | - | + | + |  |
|  | - вертикальная планировка М 1:2000 | - | + | + |  |
|  | - сводный план инженерных сетей 1:2000 | - | + | + |  |
|  | 2.2. Эскизный проект застройки в составе: |  |  |  |  |
|  | - генеральный план М 1:1000 - 1:500 | + | - | - |  |
|  | - вертикальная планировка М 1:1000 | + | - | - |  |
|  | - сводный план инженерных сетей М 1:1000 | + | - | - |  |
| Примечание: указанный состав может быть расширен и дополнен, исходя из требований условий реконструкции исторических центров, особых условий проектирования и строительства. | | | | | |

Приложение N 3

(рекомендуемое)

к постановлению Правительства

Ярославской области

от 02.04.97 N 71-п

ПЕРЕЧЕНЬ

ДОКУМЕНТАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ

РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. Постановление главы администрации муниципального округа (города) о разрешении строительства объекта.

2. Акт о натурном установлении границ землепользования.

3. Генплан участка (в соответствии с установленными требованиями).

4. Строительный паспорт участка.

5. Согласованный в установленном порядке проект (паспорт) жилого дома.

6. Договор аренды земельного участка (Госакт о праве собственности на застраиваемый участок).

7. Заявление застройщика.

8. Договор о предоставлении прав на застройку участка.

9. Акт разбивки красных линий и осей здания в натуре.

10. Лицензия на право строительной деятельности (при осуществлении строительства подрядным способом).

Приложение N 4

(рекомендуемое)

к постановлению Правительства

Ярославской области

от 02.04.97 N 71-п

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ПРАВ НА ЗАСТРОЙКУ УЧАСТКА

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_199\_\_г.

город\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Настоящий договор о предоставлении прав на застройку участка заключен между управлением (отделом) архитектуры и градостроительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(города, муниц. округа)

в лице главного архитектора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(города, муниципального округа)

действующего на основании права, делегированного главой администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(города, муниципального округа)

именуемый в дальнейшем "Администрация" - с одной стороны и застройщик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество, реквизиты застройщика)

действующий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Застройщик", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании правоустанавливающих документов застройщика (Госакт, договор аренды земли) от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N\_\_\_\_\_\_\_ на земельный участок площадью\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Администрация предоставляет застройщику \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ права на застройку указанного участка.

1.2. Настоящий договор заключен сроком на\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лет (время проектирования и строительства) и вступает в силу с момента принятия постановления главы администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о разрешении строительства.

1.3. Срок ввода объекта в эксплуатацию \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик имеет право:

- использовать земельный участок в соответствии с условиями его предоставления;

- возвести на участке в соответствии с утвержденной проектной документацией следующие сооружения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- на компенсацию убытков, включая упущенную выгоду при досрочном расторжении договора по инициативе администрации для государственных и общественных нужд;

- на возобновление настоящего договора по истечении срока его действия - при согласии администрации;

- на досрочное расторжение договора в одностороннем порядке (без компенсации в данном случае, затрат, понесенных застройщиком на освоение участка).

2.2. Застройщик обязан:

- использовать предоставленный участок строго по целевому назначению;

- не допускать ухудшения экологической обстановки на предоставленном участке в результате своей хозяйственной деятельности;

- своевременно вносить арендную плату за землю;

- возводить только указанные в п. 2.1 настоящего договора строения и сооружения в соответствии с утвержденным проектом;

- своевременно (не менее чем за 10 дней) уведомлять администрацию о прекращении своей деятельности или намерениях передачи прав застройки третьим лицам;

- возмещать администрации убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме, связанном с ухудшением качества земель или экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

- поддерживать на предоставленном участке специально установленные режимы землепользования, санитарный и хозяйственный порядок;

- приступить к освоению участка только после получения в установленном порядке разрешения на строительство;

- после окончания строительства выполнить исполнительную геодезическую съемку объекта (участка) и предъявить объект к сдаче Государственной приемочной комиссии в порядке, обусловленном согласованным проектом строительства.

2.3. Администрация имеет право досрочного расторжения настоящего договора и передачи участка другому застройщику в случае нарушения застройщиком обязанностей, указанных в п. 2.2 настоящего договора, а также нарушения застройщиком означенных в договоре сроков освоения участка.

2.4. Администрация обязана передать застройщику земельный участок в состоянии, соответствующем целям его использования. В случае невозможности застройщика продолжать строительство по не зависящим от него причинам, перезаключать договор аренды с его наследниками (правопреемниками).

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Изменение условий настоящего договора, его расторжение и прекращение допускается по соглашению сторон, а также при нарушении одной из сторон условий договора. За нарушение условий договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

С правилами освоения участка застройщик ознакомлен и принимает на себя ответственность за:

- самовольное занятие земли;

- самовольное строительство;

- нарушение утвержденной и согласованной проектной документации;

- нарушение интересов смежных землепользователей (если иное не оговорено договором аренды земли;

- использование участка не по целевому назначению;

- уклонение или несвоевременное исполнение предписаний, выданных должностными лицами надзорных органов (архитектуры, Госархстройнадзора, Госземконтроля, Госпожнадзора, экологии, Госсанэпиднадзора).

4. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

Спорные вопросы, возникшие из реализации настоящего договора решаются в соответствии с действующим законодательством судом или арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: Администрации (регистрируется и хранится в администрации или иных органах по поручению администрации), Заказчика (передается заказчику), налоговой инспекции (передается налоговой инспекции).

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Должность, ФИО должностного лица)  подпись | Застройщик\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (ФИО застройщика)  подпись |

М.П.

Приложение N 5

(рекомендуемое)

к постановлению Правительства

Ярославской области

от 02.04.97 N 71-п

ДОГОВОР

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(тип и название поселения)

Арендодатель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование местной администрации)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество, должность представителя арендодателя)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(название документа, удостоверяющего полномочия представителя)

с одной стороны, и Арендатор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(полное наименование юридического

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

лица, номер его государственной регистрации или фамилия, имя

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

и отчество гражданина, паспортные данные, адрес местожительства)

В лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество и паспортные данные представителя

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

арендатора) (название документа,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

подтверждающего полномочия представителя)

с другой стороны, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдал, а Арендатор принял в пользование на условиях аренды на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(срок цифрами и прописью)

земельный участок, имеющий кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

площадь\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(га, кв. км), расположенный по

адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(поселение, название урочища, микрорайона, улица, дом)

для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(разрешенное использование)

(в дальнейшем именуемый Участок) в границах, указанных на прилагаемом к Договору плане земельного участка и в качественном состоянии как он есть (приложение).

1.2. На прилагаемом к Договору плане земельного участка нанесены все иные объекты недвижимости (здания, сооружения, инженерные коммуникации, зеленые насаждения, леса, многолетние насаждения, обособленные водные объекты), расположенные на участке и находящиеся в собственности, пользовании, хозяйственном ведении, оперативном управлении Арендодателя, Арендатора или иных лиц и установлены границы сервитутов, обременяющие права арендованным участком.

1.3. Вне границ участка по настоящему Договору на Арендатора распространяются права ограниченного пользования на землях соседних участков (сервитуты, предоставляющие Арендатору права прохода, проезда через участок, эксплуатации линии электропередачи, связи, трубопроводов, водоснабжения, канализации и др.), при условии, что возможность передачи данных прав определена в соответствующих договорах об установлении сервитутов, заключенных между арендодателем и смежными землепользователями.

1.4. Арендодателем в натуре предъявлены Арендатору нанесенные на прилагаемом к Договору плане земельного участка и идентифицированы Арендатором в натуре (на местности):

- поворотные точки территориальных границ участка;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сервитутов, расположенных на землях соседних

(границы или оси сервитутов)

участков, права ограниченного пользования, которые распространяются на Арендатора;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сервитутов, расположенных на арендованном

(границы или оси сервитутов)

участке, ограничивающих права Арендатора;

- границы зон различного назначения, установленные на участке.

1.5. Арендодатель гарантирует, что предмет Договора не обременен правами и претензиями третьих лиц, о которых Арендодатель не знал или не мог знать. Арендодатель берет на себя урегулирование любых претензий третьих лиц, предъявляющих какие-либо законные права на предмет договора.

1.6. Арендатор обеспечивает соблюдение на участке действующих природоохранных и санитарно-противоэпидемических норм и требований.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Арендатор обязуется вносить арендную плату за право пользования участком в размере:

Вариант 1 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(сумма в рублях цифрами и прописью)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

согласно прилагаемому к Договору расчету арендной платы (приложение N 2).

Указанная в расчете сумма арендной платы подлежит пересмотру по соглашению сторон ежегодно с учетом инфляции и конъюнктуры земельного рынка.

Вариант 2 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(сумма в свободно конвертируемой валюте цифрами

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

и прописью)

выплачиваемая в рублях по действующему на момент выплаты арендной платы официальному рыночному курсу Центрального банка России.

2.2. Кроме того, в качестве арендной платы Арендатор обязуется выполнить следующие виды работ (услуг): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Данная работа должна быть выполнена в течение срока действия договора.

2.3. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными частями от указанной в пункте 2.1. Договора суммы до истечения 10 дня начала следующего квартала, а за IV квартал не позднее 25 ноября текущего года.

2.4. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок, Арендатор уплачивает арендодателю неустойку в размере \_\_\_\_\_% от суммы неуплаты за каждый день просрочки.

2.5. Неиспользование участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы и невыполнения работ (услуг).

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий договор заключен на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ лет.

3.2. В случае неисполнения Арендатором условий договора надлежащим образом, он имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор за месяц до окончания срока действия первоначального договора аренды.

4. ПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДОВАННЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

4.1. Арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением, определенным в п. 1.1. Договора.

4.2. Арендатор вправе сдавать предоставленный ему участок в субаренду только с письменного согласия арендодателя. Субаренда не должна приводить к нарушению требований п. 1.6.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, отношения сторон регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую силу и зарегистрированных в соответствующем комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

5.3. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

5.4. Споры и разногласия по настоящему договору решаются сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия - в судебном порядке.

К договору прилагаются в качестве неотъемлемой части:

1. План земельного участка, предоставленного в аренду.

2. Характеристика земельного участка и иных объектов недвижимости.

3. Расчет арендной платы.

4. Документы, подтверждающие полномочия представителей сторон.

5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Юридические адреса сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодателя | Арендатора |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Расчетный счет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Расчетный счет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Подписи сторон |  |
| Арендодатель | Арендатор |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| М.П. | М.П. |

Договор прошнурован и зарегистрирован в Поземельной книге \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование поселения)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование и местоположение регистрирующей организации)

Номер государственной регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 199\_\_\_ Подпись регистратора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* Имеются в виду ограничения, накладываемые на использование участка в силу его расположения в тех или иных зонах специального регулирования, но не нашедшие отражения в пространственных сервитутах. Возможность использования участка определяется Арендодателем исходя из сути согласований органов надзора: экологического, водного, лесного, санитарного, архитектурно-градостроительного, охраны памятников.