



Департамент архитектуры и строительства
Владимирской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «07» июля 2021 г.

№ 12

*О порядке осуществления комплексного
развития территории*

В соответствии со статьей 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях осуществления комплексного развития жилой застройки на территории Владимирской области, постановлением Губернатора области от 21.02.2006 № 120 «Об утверждении Положения о Департаменте архитектуры и строительства Владимирской области» п о с т а н о в л я ю:

1. Установить критерии многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных на застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки согласно приложению № 1.

2. Утвердить порядок реализации решения о комплексном развитии территории, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию и иных требований к комплексному развитию территории согласно приложению № 2.

3. Утвердить порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации, с Департаментом архитектуры и строительства Владимирской области согласно приложению № 3.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Директор департамента



И.В. Щербаков

Приложение № 1 к постановлению
Департамента архитектуры и
строительства
от 07.07.2021 № 12

Критерии многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных на застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки

Настоящие Критерии многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных на застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки разработаны в соответствии с частью 2 статьи 65 Градостроительного кодекса российской Федерации.

Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким следующим требованиям:

1) для многоквартирных домов более 4 этажей физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 70 процентов;

2) для многоквартирных домов до 4 этажей включительно физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент), превышает 60 процентов;

3) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает 60 процентов средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения для соответствующего муниципального образования Владимирской области, утвержденной правовым актом органа исполнительной власти Владимирской области, уполномоченного на государственное регулирование цен (тарифов), на дату принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

4) многоквартирные дома этажностью до 5 этажей включительно построены в период до 1970 года по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

5) многоквартирные дома признаны находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

6) в многоквартирных домах отсутствуют одна или несколько из следующих централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

- система теплоснабжения, за исключением местной системы теплоснабжения многоквартирного дома от отдельного газового источника

теплоты или индивидуальной системы теплоснабжения от отдельного газового источника теплоты;

- система холодного водоснабжения;
- система водоотведения.



Приложение № 2 к постановлению
Департамента архитектуры и
строительства
от 07.07.2021 № 12

**Порядок реализации решения о комплексном развитии территории, порядок
определения границ территории, подлежащей комплексному развитию
и иных требований к комплексному развитию территории**

1. Общие положения

1.1 Настоящий Порядок разработан в соответствии со статьей 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации и определяет процедуру принятия и реализации решений о комплексном развитии территории жилой застройки администрацией Владимирской области и главами администраций муниципальных образований Владимирской области (далее – уполномоченный орган) в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

1.2. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в случае, если в правилах землепользования и застройки муниципального образования установлены территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории.

1.3. Данное решение может быть принято в отношении всей территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление комплексного развития территории, или части такой территории.

1.4. В случаях, когда решение о комплексном развитии территории принимается администрацией Владимирской области, такое решение может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении, которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию.

**2. Подготовка проекта решения о комплексном
развитии территории жилой застройки**

2.1. В целях подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее - проект решения) уполномоченный орган осуществляет:

1) предварительный анализ существующего положения территории, подлежащей комплексному развитию (далее - КРТ), путем сбора, анализа информации (сведений) о многоквартирных домах, существующих объектах недвижимости, земельных участках, на которых расположены указанные

объекты, в том числе сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на рассматриваемой территории, размещение которых предусмотрено в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, сведений о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры (фактическая мощность, наличие резервов);

2) выявление существующих запретов и (или) ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории КРТ;

3) обследование территории КРТ, в том числе фотофиксация объектов, по результатам которого осуществляется подготовка плана (схемы) территории, включающего перечень объектов капитального строительства, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в границах такой территории с указанием их адресного описания (местоположения). Обследование территории не проводится в случае, если использование земельных участков, строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории запрещено или ограничено в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) проверка на соответствие (несоответствие) территории жилой застройки требованиям частей 2, 3 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) определение наличия (отсутствия) в границах территории жилой застройки многоквартирных домов:

- признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
- не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и соответствующих критериям, установленным в приложении № 1 к настоящему постановлению;

6) проверку обеспеченности (отсутствия обеспеченности) финансированием за счет бюджетных средств переселения граждан из многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки;

7) подготовку сведений о земельных участках, расположенных в границах территории КРТ, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости;

8) подготовку предварительного расчета планируемого размещения объектов капитального строительства на территории КРТ в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, описание необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов социальной, транспортной и коммунальной инфраструктур, предназначенных для обеспечения территории, с указанием сведений об объеме жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на такой территории многоквартирных домов;

9) подготовку сведений:

- о необходимых видах ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения, а также о видах подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения;

- о возможных технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- о планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки;

- о размере компенсации за снос зеленых насаждений;

- о планируемом строительстве (реконструкции) автомобильных дорог, объектов инженерной инфраструктуры в границах территории жилой застройки;

- о многоквартирных домах, в том числе о характеристиках многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, нежилых помещений; площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кадастровый номер (при его наличии));

10) предварительную оценку объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на территории жилой застройки аварийных домов;

11) подготовку и направление запросов сведений о правах (обременениях) в отношении всех объектов капитального строительства, в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории жилой застройки;

12) анализ сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки;

13) подготовку обоснования возможности принятия решения о комплексном развитии территории в предлагаемых границах с приложением графических материалов.

2.2. Мероприятия, указанные в пункте 2.1, выполняются с учетом сведений указанных в пунктах 2.3 – 2.4 настоящего порядка, запрашиваемых уполномоченным органом.

2.3. Сведения, предоставляемые органами местного самоуправления, содержат следующую информацию:

1) реквизиты правового акта, которым утверждены правила землепользования и застройки поселения (городского округа), устанавливающие зоны, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) информацию о градостроительном регламенте в границах территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии, в том числе предусмотренную градостроительным регламентом информацию об утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности такой территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

3) сведения о границах территории, в отношении которой принимается решение, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территории, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. При этом границы такой территории не могут пересекать земельные участки, за исключением земельных участков, границы которых

в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон;

4) перечень земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию и находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственности физических или юридических лиц, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

5) адресный перечень объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственности физических или юридических лиц.

2.4. Сведения, предоставляемые органом исполнительной власти Владимирской области, проводящим государственную политику в области имущественных и земельных отношений по полномочиям, возложенным на администрацию Владимирской области, содержат следующую информацию:

1) перечень земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой принимается решение, и находящихся в государственной собственности Владимирской области;

2) адресный перечень объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой принимается решение, и находящихся в государственной собственности Владимирской области;

3) выписки из реестра государственного имущества Владимирской области в отношении объектов недвижимого имущества и земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой принимается решение, и находящихся в государственной собственности Владимирской области;

4) выписки из Единого государственного реестра недвижимости на объекты недвижимого имущества и земельные участки, расположенные в границах территории, в отношении которой принимается решение, и находящиеся в государственной собственности Владимирской области, для целей их индивидуализации. В случае отсутствия - технических паспортов;

5) сведений о правообладателях (наименование, адресные реквизиты, правовые основания пользования), которым земельные участки в границах территории, в отношении которой принимается решение, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной собственности Владимирской области, предоставлены в аренду, безвозмездное пользование, а также сведений о зарегистрированных правах.

2.5. Проект решения о комплексном развитии территории готовится уполномоченным органом с учетом следующих материалов:

1) перечень земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой принимается решение, и находящихся в собственности Российской Федерации, собственности Владимирской области, муниципальной собственности, частной собственности, а также в государственной неразграниченной собственности;

2) адресный перечень объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой принимается решение,

и находящихся в собственности Российской Федерации, собственности Владимирской области, муниципальной собственности, частной собственности.

3) заверенных органом местного самоуправления копий муниципальных правовых актов, предусматривающих снос, реконструкцию объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, в отношении которой принимается решение;

4) заверенных органом местного самоуправления копий правовых актов о признании расположенных в границах территории, в отношении которой принимается решение, объектов капитального строительства аварийными и подлежащими сносу;

5) заверенных в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации копий судебных актов и иных актов о признании в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, в отношении которой принимается решение;

6) выписок из реестра муниципального имущества в отношении объектов недвижимого имущества и земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой принимается решение, и находящихся в муниципальной собственности;

7) выписок из Единого государственного реестра недвижимости на объекты недвижимого имущества и земельные участки, расположенные в границах территории, в отношении которой принимается решение, и находящиеся в собственности Российской Федерации, собственности Владимирской области, муниципальной собственности, частной собственности, а также в государственной неразграниченной собственности - применительно к земельным участкам, для целей их индивидуализации. В случае отсутствия - технических паспортов;

8) сведений о правообладателях (наименование, адресные реквизиты, правовые основания пользования), которым земельные участки, расположенные в границах территории, в отношении которой принимается решение, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной, частной собственности, а также собственности Российской Федерации либо государственная собственность на которые не разграничена - применительно к земельным участкам, предоставлены в аренду, безвозмездное пользование, а также сведений о зарегистрированных правах.

9) сведений об источниках финансового обеспечения мероприятий при переселении граждан из многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки, признанных аварийными.

2.6. Максимальный срок представления указанных в пунктах 2.3 – 2.4 материалов - не позднее 30 календарных дней с даты получения запроса уполномоченного органа.

Максимальный срок подготовки уполномоченным органом проекта решения о комплексном развитии территории - не позднее 14 рабочих дней с даты поступления материалов, указанных в пунктах 2.3 – 2.4 настоящего порядка.

2.7. В случае, если решение принимается администрацией Владимирской области с привлечением средств бюджета Владимирской области, проект решения о комплексном развитии территории подлежит согласованию с органом

исполнительной власти Владимирской области, проводящим государственную политику в финансовой, бюджетной, налоговой сферах, в части оценки бюджетных обязательств.

2.8. Максимальный срок согласования проекта решения составляет 7 рабочих дней с даты поступления проекта от уполномоченного органа.

2.9. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, подготовленный органами местного самоуправления, подлежит согласованию с исполнительным органом Владимирской области, уполномоченным в области градостроительной деятельности в порядке, установленном в приложении № 3 к настоящему постановлению.

2.10. Согласованный проект решения подлежит опубликованию уполномоченным органом, в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов государственной власти Владимирской области, органов местного самоуправления муниципальных образований и размещению на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

2. Проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения по вопросу включения многоквартирного дома в такое решение (далее – собрание)

3.1. В случае, если проект решения о комплексном развитии территории предусматривает включение многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, такой проект решения подлежит рассмотрению на общих собраниях собственников жилых помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2. Предельный срок проведения собраний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев с даты опубликования проекта решения, указанного в пункте 2.10 настоящего Порядка.

3.3. Уполномоченный орган, являющийся инициатором проведения собрания, в течение 3 рабочих дней с даты опубликования проекта решения, но не позднее, чем за десять дней до даты проведения собрания направляет сообщение каждому собственнику жилого помещения в многоквартирном доме заказным письмом.

В случае, если решение принимается администрацией Владимирской области, уполномоченный орган исполнительной власти Владимирской области направляет в орган местного самоуправления муниципального образования, на территории которого планируется принятие такого решения, информацию о проведении собрания.

3.4. Копии решений и протокола общего собрания собственников жилых помещений предоставляются органом государственного жилищного надзора по запросу уполномоченного органа в течение 3 рабочих дней после получения соответствующего запроса.

4.Принятие решения о комплексном развитии территории жилой застройки

4.1. Максимальный срок принятия уполномоченным органом решения составляет не позднее 30 календарных дней с даты окончания предельного срока проведения собрания, указанного в пункте 3.2 настоящего Порядка. Решение уполномоченного органа принимается в форме распоряжения.

4.2. Информация о принятом решении в течение 5 рабочих дней со дня принятия такого решения подлежит:

1) опубликованию уполномоченным органом в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов государственной власти Владимирской области, органов местного самоуправления муниципальных образований и размещению на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

2) размещению органами местного самоуправления муниципальных образований на информационном щите в границах территории, в отношении которой принято соответствующее решение.

5.Проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории (далее – торги)

5.1. Проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации.

5.2. Участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.

Правительством Российской Федерации, администрацией Владимирской области могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.

6.Заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки

6.1. Заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – договор) осуществляется по результатам торгов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в порядке, определенном Правительством Российской Федерации.

7. Подготовка документации по планировке территории, внесение изменений в генеральный план поселения, городского округа, правила землепользования и застройки

7.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7.2. Лицо, заключившее договор, принимает решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивает подготовку документации по планировке территории и направление такой документации для утверждения в уполномоченный орган в срок, установленный договором.

7.3. Уполномоченный орган в течение срока, установленного Градостроительным кодексом Российской Федерации, осуществляет проверку документации по планировке территории и принимает решение об утверждении такой документации, либо в случае несоответствия документации по планировке территории требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, решению о комплексном развитии территории жилой застройки, направляет такую документацию лицу, заключившему договор, на доработку с соответствующим обоснованием.

7.4. Утвержденная документация по планировке территории направляется уполномоченным органом лицу, заключившему договор, в течение 5 рабочих дней со дня утверждения документации по планировке территории.

7.5. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, такие изменения вносятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

8. Этапы реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки

8.1. В целях определения содержания и последовательности этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки стороны, заключившие договор о комплексном развитии (далее – Стороны), в срок не позднее 30 календарных дней с даты утверждения документации по планировке территории заключают дополнительные соглашения к этому договору об установлении следующих планов-графиков:

1) План-график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами граждан и юридических лиц и сноса зданий, строений, сооружений (график сноса);

2) План-график оплаты возмещения за объекты, расположенные в границах территории комплексного развития территории жилой застройки и подлежащие изъятию у собственников для муниципальных нужд (график оплаты);

3) План-график переселения граждан из жилых помещений многоквартирных домов, отвечающих критериям, предусмотренным приложением № 1 к настоящему постановлению, в соответствии частью 2 статьи

65 Градостроительного кодекса;

4) План-график реализации комплексного развития территории жилой застройки;

5) График благоустройства территории, в отношении которой заключен Договор;

6) График исполнения отдельных обязательств или групп обязательств.

8.2. Дополнительные соглашения к договору, предусмотренные пунктом 8.1 настоящего Порядка:

1) подлежат согласованию с органами исполнительной власти Владимирской области, осуществляющими государственную политику в сфере строительства и архитектуры, а также в жилищно-коммунальном комплексе области до их подписания органами местного самоуправления;

2) оформляются в том количестве экземпляров, что и договор;

3) направляются после подписания всеми сторонами для учетной регистрации в том же порядке, который установлен для учетной регистрации заключенного договора.

8.3. В случае неисполнения обязательств по определению этапов реализации решения о комплексном развитии территории по истечении срока, определенного соответствующим обязательством в составе договора о комплексном развитии территории, уполномоченный орган вправе принять решение об одностороннем отказе от договора, влекущее расторжение этого договора.

**9. Выполнение мероприятий, связанных
с архитектурно-строительным проектированием,
со строительством, сносом объектов капитального
строительства, в целях реализации утвержденной документации
по планировке территории, а также иных необходимых
мероприятий в соответствии с этапами реализации решения
о комплексном развитии территории, в том числе
по предоставлению необходимых для этих целей
земельных участков**

9.1. Стороны, заключившие договор о комплексном развитии территории, обеспечивают выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, переселением граждан из многоквартирных домов, подлежащих сносу, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, в соответствии с условиями этих договоров.

9.2. Стороны договора представляют информацию и отчетность о реализации заключенных договоров в уполномоченный орган Владимирской области, осуществляющим государственную политику в сфере строительства и архитектуры, в порядке и сроки, установленные условиями заключенного договора.

10. Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию и иных требований к комплексному развитию территории

10.1 При подготовке решения о комплексном развитии жилой застройки границы территории, подлежащей комплексному развитию:

1) описываются посредством схемы, на которой графически отображаются все объекты капитального строительства. Схема разрабатывается с использованием топографического материала масштаба 1:2000 или 1:500 с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов;

2) определяются по:

- границам земельных участков, на которых расположены объекты, которые планируется включить в проект решения;

- красным линиям;

- линиям магистралей, улиц, проездов;

- границам населенных пунктов;

- границам территориальных зон;

- естественным границам природных объектов;

3) не должны пересекать границы земельных участков, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов;

4) не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

10.2. Описание местоположения границ территории, предназначенной для комплексного развития осуществляется в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на соответствующей территории.

10.3. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенных территорий, на которых расположены:

1) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному или нескольким критериям, установленным в приложении № 1 к настоящему постановлению.

10.4. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса.

10.5. Включение в границы территории, в отношении которой принимается решение о ее комплексном развитии, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения в соответствии с документацией

по планировке территории, земельных участков, на которых расположены такие объекты, не допускается, за исключением случаев, установленных статьей 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Включение в границы указанной территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Владимирской области, собственности муниципальных образований области, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти Владимирской области, органами местного самоуправления.

10.6. Комплексное развитие территорий осуществляется в границах территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки поселений и городских округов, предусматривающих осуществление комплексного развития территории.



Приложение № 3 к постановлению
Департамента архитектуры и
строительства
от 07.07.2021 № 12

Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации, с Департаментом архитектуры и строительства Владимирской области

1. Согласование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее - проект решения), подготовленных главой местной администрации, осуществляет Департамент архитектуры и строительства Владимирской области (далее – уполномоченный орган).

2. Предметом согласования проекта решения с уполномоченным органом являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии территории.

3. Орган местного самоуправления представляет в уполномоченный орган проект решения, подписанный главой местной администрации, с приложением материалов и документов, указанных в пункте 4 настоящего Порядка. Проект решения, прилагаемые материалы и документы представляются на бумажном носителе и в электронной форме.

4. К проекту решения прилагаются следующие материалы и документы:

1) схема, подготовленная на основании карты функциональных зон (в составе генерального плана поселения, городского округа) или карты градостроительного зонирования (в составе правил землепользования и застройки поселения, городского округа) с отображением границ территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии территории, в масштабах 1:500, 1:1000; 1:2000 в зависимости от размера соответствующего элемента (элементов) планировочной структуры. Допускается подготовка схемы с использованием материалов публичной кадастровой карты Росреестра;

2) выписка из генерального плана поселения, городского округа об объектах федерального значения, регионального значения, местного значения, планируемых для размещения (реконструкции) в границах территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии;

3) выписка из правил землепользования и застройки поселения, городского округа о территориальных зонах и градостроительных регламентах таких зон, установленных в границах территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии;

4) подписанная главой местной администрации пояснительная записка, содержащая информацию:

а) о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;

б) об объектах капитального строительства, о земельных участках, основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

в) об объектах капитального строительства, признанных аварийными и подлежащими сносу, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

г) о многоквартирных домах, соответствующих критериям, установленным постановлением администрации Владимирской области, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

д) о жилых домах блокированной застройки, объектах индивидуального жилищного строительства и садовых домах, расположенных на земельных участках, которые планируются к изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки;

е) об объектах культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, расположенных на земельных участках, которые включены в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки или комплексному развитию территории нежилой застройки;

ж) о земельных участках и расположенных на них объектах федерального значения, которые включены в границы территории, подлежащей комплексному развитию (при наличии указанных объектов);

з) о земельных участках и (или) объектах недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Владимирской области, муниципальной собственности, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию;

и) об объектах капитального строительства, снос или реконструкция которых планируется на основании утвержденных областных адресных программ, расположенных на земельных участках, которые включены в границы подлежащей комплексному развитию территории нежилой застройки;

к) об объектах капитального строительства, признанных в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками, расположенных на земельных участках, которые включены в границы подлежащей комплексному развитию территории нежилой застройки;

л) о включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории нежилой застройки земельных участках, виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования;

м) о необходимости внесения изменений в генеральный план поселения, городского округа, правила землепользования поселения, городского округа, в случае принятия решения о комплексном развитии территории.

н) о планировании бюджетных средств в пределах ассигнований, предусмотренных главным распорядителем средств бюджета на цели осуществления мероприятий по комплексному развитию территории жилой застройки.

5. Уполномоченный орган в течение пяти календарных дней со дня поступления от органа местного самоуправления проекта решения рассматривает представленные документы на предмет их соответствия требованиям, установленным пунктами 3 и 4 настоящего Порядка.

В случае представления проекта решения, прилагаемых к нему материалов и документов не в полном объеме и (или) не соответствующих требованиям пунктов 3 и 4 настоящего Порядка, уполномоченный орган в срок не позднее семи календарных дней со дня поступления указанных документов возвращает их в орган местного самоуправления с указанием соответствующих причин возврата.

После устранения замечаний орган местного самоуправления вправе повторно направить проект решения, прилагаемые к нему материалы и документы для их рассмотрения в соответствии с пунктом 3 Порядка.

6. При соответствии поступивших документов требованиям, установленным пунктами 3 и 4 настоящего Порядка, уполномоченный орган в срок не позднее семи календарных дней со дня поступления указанных документов направляет проект решения, прилагаемые к нему материалы и документы в следующие отраслевые органы исполнительной власти Владимирской области (далее - отраслевой орган) с целью подготовки заключения о соответствии проекта решения требованиям законодательства Российской Федерации и Владимирской области:

1) орган исполнительной власти Владимирской области, осуществляющий функции по выработке и реализации единой государственной политики в сфере имущественных и земельных отношений;

2) орган исполнительной власти Владимирской области, осуществляющий функции по выработке и реализации единой государственной политики в жилищно-коммунальном комплексе области, и в сфере энергетики;

3) орган исполнительной власти Владимирской области, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики в области охраны окружающей среды, охраны, использования объектов животного мира и среды их обитания, обеспечения экологической безопасности, особо охраняемых природных территорий регионального значения;

4) орган исполнительной власти Владимирской области, осуществляющий функции по реализации государственной политики в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

5) орган исполнительной власти Владимирской области, осуществляющий в пределах установленной компетенции функции по разработке и реализации единой государственной политики в отраслях дорожного хозяйства и транспорта.

Проект решения, прилагаемые к нему материалы и документы направляются отраслевым органам в электронном виде.

7. Отраслевой орган в течение 10 календарных дней со дня направления проекта решения и прилагаемых к нему материалов и документов готовит

по вопросам своей компетенции заключение о соответствии (несоответствии) такого проекта решения требованиям законодательства Российской Федерации и Владимирской области и в пределах указанного срока направляет данное заключение в уполномоченный орган.

8. Уполномоченный орган в течение 17 календарных дней со дня поступления проекта решения, прилагаемых к нему материалов и документов, осуществляет проверку проекта решения на его соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и Владимирской области и готовит заключение о соответствии (несоответствии) проекта решения.

9. Уполномоченный орган в срок не более девяти календарных дней со дня получения заключений отраслевых органов принимает одно из следующих решений:

- 1) о согласовании проекта решения;
- 2) об отказе в согласовании проекта решения с указанием причин отказа.

Решение о согласовании проекта решения либо об отказе в его согласовании представляет собой заключение, подписанное руководителем уполномоченного органа или лицом, исполняющим его обязанности.

10. Уполномоченный орган принимает решение об отказе в согласовании проекта решения при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) отраслевым органом представлено заключение о несоответствии проекта решения требованиям законодательства Российской Федерации и Владимирской области;

2) в границах территории (части территории), подлежащей комплексному развитию, в соответствии с законодательством Российской Федерации установлены запреты и (или) ограничения, соблюдение которых не обеспечивается при реализации мероприятий по комплексному развитию территории;

3) в границы территории, подлежащей комплексному развитию, включены земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения в соответствии с документацией по планировке территории, земельные участки, на которых расположены такие объекты, без согласования с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками;

4) в границы территории, подлежащей комплексному развитию, включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Российской Федерации, Владимирской области, муниципальной собственности, без соответствующего согласования с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Владимирской области, органами местного самоуправления;

5) в границы территории, подлежащей комплексному развитию, включены земельные участки, на которых в соответствии с государственными программами планируется размещение объектов федерального, регионального или местного значения;

6) в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, которые не находятся в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа, в котором расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также многоквартирные дома, соответствующие критериям, установленным приложением № 1 к настоящему постановлению;

7) в границы подлежащей комплексному развитию территории нежилой застройки включены многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, а также земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при их несоответствии требованию, установленному частью 5 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Решение уполномоченного органа о согласовании (об отказе в согласовании), указанное в пункте 9 Порядка, направляется в адрес органа местного самоуправления в течение двух календарных дней со дня его принятия.

