



ПРАВИТЕЛЬСТВО
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01.04.2021

№ 400

г. Благовещенск

О комплексном развитии
территорий в Амурской
области

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий», Законом Амурской области от 07.06.2021 № 738-ОЗ «О внесении изменений в Закон Амурской области «О градостроительной деятельности в Амурской области» и в целях установления порядка комплексного развития территорий в Амурской области Правительство Амурской области

п о с т а н о в л я е т:

Утвердить:

Порядок подготовки, принятия и реализации решения о комплексном развитии территории в Амурской области согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

Губернатор Амурской области



Орлов

Приложение № 1
УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Амурской области
от 01.07.2021 № 422

Порядок подготовки, принятия и реализации решения о комплексном развитии территории в Амурской области

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет состав организационных и распорядительных действий при планировании и осуществлении комплексного развития территории в Амурской области в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации (далее соответственно – Градостроительный кодекс, Жилищный кодекс) и Земельного кодекса Российской Федерации, регулируемыми комплексное развитие территории.

1.2. В соответствии с нормами Градостроительного кодекса предусмотрены следующие виды комплексного развития территории:

1) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса (далее – комплексное развитие территории жилой застройки);

2) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса (далее – комплексное развитие территории нежилой застройки);

3) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц (далее – комплексное развитие незастроенной территории);

4) комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости.

1.3. Настоящий Порядок регулирует деятельность по осуществлению комплексного развития территории жилой застройки, комплексного развития

территории нежилой застройки, комплексного развития незастроенной территории.

Действия по комплексному развитию территории, осуществляемые по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, по комплексному развитию территории регулируются статьей 70 Градостроительного кодекса.

2. Условия и порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию

2.1. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, на которой 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 следующим критериям:

а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 70 % включительно и выше;

б) многоквартирные дома, в которых отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

холодное водоснабжение;

водоотведение;

теплоснабжение;

в) многоквартирные дома, которые находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии, признанные таковыми в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

2.2. 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 подпунктах 1, 2 пункта 2.1 настоящего Порядка, 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 подпунктах 1, 2 пункта 2.1 настоящего Порядка.

2.3. Комплексное развитие территории нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном

Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных Правительством Амурской области;

3) 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, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

2.4. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, могут быть включены иные земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками, предусмотренными пунктом 2.3 настоящего Порядка.

2.5. При осуществлении комплексного развития территории нежилой застройки в границы такой территории не могут быть 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.

2.6. Земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством.

2.7. В целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд:

1) расположенные в границах такой территории земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения, а также земельные участки, на которых расположены эти объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, 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, в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации (в случае его принятия);

2) земельные участки с расположенными на них многоквартирными домами, не предусмотренными подпунктами 1, 2 пункта 2.1 настоящего Порядка, а также жилые помещения в таких многоквартирных домах;

3) земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют одному или нескольким следующим критериям:

а) физический износ основных конструктивных элементов объекта (крыша, стены, фундамент) превышает 70 % включительно и выше;

б) объекты, в которых отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

холодное водоснабжение;

водоотведение;

теплоснабжение;

в) ограничено работоспособное техническое состояние, подтвержденное заключением специализированной организации – члена саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования.

2.8. Включение в границы территории, в отношении которой принимается решение о ее комплексном развитии в соответствии с настоящим Порядком, 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. Включение в границы указанной территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Амурской области, муниципальной собственности, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Амурской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

2.10. Решение о комплексном развитии территории 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.

2.11. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, описываются посредством схемы, на которой графически отображаются все объекты капитального строительства. Схема разрабатывается с использованием топографического материала (масштаба М 1:500, или М 1:1000, или М 1:2000, или М 1:5000) с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов.

Границы территории определяются по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) границам территориальных зон;
- 3) красным линиям;
- 4) границам земельных участков, на которых расположены объекты, которые планируют включить в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки;
- 5) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований Амурской области;
- 6) естественным границам природных объектов.

Определение границ территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется исходя из следующих факторов:

- 1) сложившаяся планировка территории;
- 2) существующее землепользование;
- 3) наличие инженерной, транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры (планируемой и существующей);
- 4) объекты федерального и регионального значения, размещение которых предусмотрено соответствующими правовыми актами;
- 5) ограничения использования территории, включая зоны с особыми условиями использования территории, и иные режимы и ограничения использования территории, предусмотренные законодательством Российской Федерации, Амурской области.

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

2.12. Подготовка решения о комплексном развитии территории осуществляется с учетом нормативов градостроительного проектирования Амурской области, местных нормативов градостроительного проектирования.

2.13. Допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий в следующих случаях:

земельные участки в границах несмежных территорий в соответствии с мастер-планом комплексного развития территорий (далее – мастер-план) предназначены для обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки;

земельные участки в границах несмежных территорий в соответствии с мастер-планом предназначены для создания необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктуры, благоустройства территорий городских округов, повышения территориальной доступности такой инфраструктуры;

земельные участки в границах несмежных территорий в соответствии с мастер-планом предназначены для повышения эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе формирования комфортной городской среды, создания мест обслуживания и мест приложения труда.

2.14. Мастер-план подготавливается в соответствии с требованиями к его составу и содержанию, указанными в приложении к настоящему Порядку, и представляет собой результат комплексной градостроительной проработки территории, на которой требуется устранение проблем, связанных с наличием ветхого и аварийного фонда, а также примыкающих к ней территорий, которые могут быть вовлечены в связанные градостроительные процессы.

3. Инициирование комплексного развития территории

3.1. Комплексное развитие территории может осуществляться по инициативе:

- 1) местной администрации поселения, городского округа Амурской области (далее – местная администрация);
- 2) министерства строительства и архитектуры области (далее – уполномоченный орган);
- 3) заинтересованных юридических лиц.

3.2. В целях подготовки проекта решения о комплексном развитии территории инициатор осуществляет:

1) предварительный анализ существующего положения территории, подлежащей комплексному развитию, путем сбора, анализа информации (сведений) о многоквартирных домах, иных объектах недвижимости, земельных участках, на которых расположены указанные объекты, о составе, количественных и качественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, включая сведения:

о многоквартирных домах (адрес, год постройки, этажность, количество квартир, нежилых помещений; площадь жилых и нежилых помещений, физический износ конструкций, уровень технического состояния);

об объектах капитального строительства (за исключением многоквартирных жилых домов), планируемых к сносу или реконструкции на основании адресных программ, утвержденных Правительством Амурской области;

о наличии объектов капитального строительства, являющихся самовольными постройками;

о необходимых системах инженерно-технического обеспечения, а также о планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки;

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

о планируемом строительстве (реконструкции) автомобильных дорог, объектов инженерной инфраструктуры в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

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

3) установление соответствия (несоответствия) территории, подлежащей комплексному развитию, требованиям части 2 или части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса;

4) обследование территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе фотофиксация объектов;

5) установление наличия (отсутствия) финансового обеспечения мероприятий по переселению граждан из многоквартирных домов, расположенных на территории, подлежащей комплексному развитию, за счет бюджетных средств;

6) подготовку предварительного расчета планируемого размещения объектов капитального строительства на территории, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с утвержденными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;

7) предварительную оценку объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из жилых домов, расположенных на территории, подлежащей комплексному развитию;

8) 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, подлежащей комплексному развитию, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области;

9) подготовку обоснования возможности принятия решения о комплексном развитии территории в предлагаемых границах путем формирования мастер-плана в соответствии с приложением к настоящему Порядку.

3.3. В случае инициирования принятия решения о комплексном развитии территории лицом, указанным в подпункте 3 пункта 3.1 настоящего Порядка, заинтересованное лицо направляет письменное обращение с инициативой о принятии решения о комплексном развитии территории в адрес местной администрации, на территории которого предполагается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с приложением мастер-плана, подготовленного в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Порядка.

3.4. Местная администрация в течение 25 дней со дня получения рассматривает обращение, указанное в пункте 3.3 настоящего Порядка, и принимает одно из следующих решений:

1) об отклонении инициативы из-за несоответствия условиям, установленным разделом 2, а также требованиям пункта 3.2 настоящего Порядка;

2) о подготовке проекта решения о комплексном развитии территории;

3) о направлении обращения для рассмотрения в уполномоченный орган в случаях, предусмотренных подпунктом 1 пункта 6.1 настоящего Порядка.

3.5. При получении от местной администрации обращения уполномоченный орган рассматривает его в течение 25 дней со дня получения и принимает одно из решений, предусмотренных подпунктами 1, 2 пункта 3.4 настоящего Порядка.

3.6. Местная администрация, уполномоченный орган в срок не позднее 5 дней со дня принятия решения в письменном виде информирует инициатора обращения о принятом решении с указанием оснований для его принятия.

4. Подготовка проекта решения о комплексном развитии территории

4.1. Проект решения о комплексном развитии территории подготавливается местной администрацией, уполномоченным органом в соответствии с требованиями, установленными статьей 67 Градостроительного кодекса.

4.2. В проект решения о комплексном развитии территории включаются:

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

2) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции;

3) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории;

4) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки. В этом случае осуществляется внесение изменений в правила землепользования и застройки в соответствии с частью 3⁴ статьи 33 Градостроительного кодекса;

5) перечень объектов культурного наследия, подлежащих обязательному сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов);

6) сведения о самостоятельной реализации Амурской областью или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или о реализации такого решения юридическим лицом, определенном Амурской областью (в случае принятия соответствующего решения).

4.3. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленный местной администрацией, подлежит согласованию с уполномоченным органом в порядке, установленном Правительством Амурской области.

4.4. Проект решения о комплексном развитии территории, подготовленный уполномоченным органом, подлежит согласованию в соответствии с Регламентом Правительства Амурской области, в том числе с:

государственной инспекцией по охране объектов культурного наследия Амурской области в части включения в проект решения объектов культурного наследия, подлежащих обязательному сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации;

управлением по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания Амурской области в части включения в проект решения особо охраняемых природных территорий регионального значения;

министерством имущественных отношений Амурской области в части включения в проект решения объектов недвижимости, находящихся в собственности Амурской области, в том числе земельных участков, полномочия в отношении которых указанный отраслевой орган реализует в соответствии с законодательством;

министерством здравоохранения Амурской области в части включения в проект решения объектов здравоохранения, подлежащих сносу или реконструкции;

министерством транспорта и дорожной хозяйства Амурской области в части включения в проект решения мероприятий по развитию дорожно-транспортной инфраструктуры регионального значения;

министерством образования и науки Амурской области в части включения в проект решения объектов образования, подлежащих сносу или реконструкции.

5. Опубликование проекта решения о комплексном развитии территории, проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и направление предложения правообладателям земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости

5.1. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленный местной администрацией, после его согласования с уполномоченным органом подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, а также размещению:

1) на официальном сайте муниципального образования, в границах которого расположена территория, в отношении которой подготовлен проект решения о ее комплексном развитии, в сети Интернет и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с использованием сети Интернет, на региональном портале государственных и муниципальных услуг;

2) на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о ее комплексном развитии.

5.2. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленный уполномоченным органом и согласованный в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Порядка, подлежит опубликованию на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) и размещению на официальном сайте Правительства области в сети Интернет, а также передаче муниципальному образованию, в границах которого расположена территория, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории, для размещения в соответствии с подпунктами 1, 2 пункта 5.1 настоящего Порядка.

5.3. Опубликование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки является основанием для проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о

комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса, в том числе по инициативе местной администрации или уполномоченного органа.

Предельный срок для проведения таких общих собраний составляет 60 дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

5.4. Местная администрация, уполномоченный орган в течение 10 дней со дня опубликования подготовленного ими проекта решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки направляют всем правообладателям земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, указанных в пунктах 2.3, 2.4 раздела 2 настоящего Порядка, предложение о заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями с приложением проекта такого договора.

Под правообладателями в целях настоящего Порядка понимаются лица, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса.

5.5. Предложение, предусмотренное пунктом 5.4 настоящего Порядка, направляется заказным письмом с уведомлением о вручении юридическим лицам по адресу, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц, или по адресу нахождения единоличного исполнительного органа правообладателя, указанного в его уставе; физическим лицам – по почтовому адресу, который указан в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (при отсутствии сведений о почтовом адресе, указанном правообладателем в качестве почтового адреса для связи с ним).

В случае возврата указанного письма с почтовой отметкой о невозможности вручения такой правообладатель считается уведомленным надлежащим образом о направлении ему предложения.

5.6. В срок не позднее 45 дней со дня получения предложения, предусмотренного пунктом 5.4 настоящего Порядка, правообладатель вправе представить письменное согласие на заключение договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки (далее – согласие) в уполномоченный орган или местную администрацию, направившие предложение.

Одновременно с согласием представляются:

подписанное всеми правообладателями соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей в соответствии с частями 6, 7 статьи 70 Градостроительного кодекса;

письменное согласие собственника земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, и (или) письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества в случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности и

мероприятия по комплексному развитию территории предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества (для правообладателей, не являющихся собственниками).

6. Принятие решения о комплексном развитии территории

6.1. Решение о комплексном развитии территории принимается:

1) Правительством Амурской области в следующих случаях:

реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств бюджета Амурской области;

реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Амурской областью;

территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований;

2) главой местной администрации муниципального образования, на территории которого планируется осуществление деятельности по комплексному развитию территории, в случаях, не предусмотренных подпунктом 1 настоящего пункта.

6.2. Решение о комплексном развитии территории принимается:

1) в срок не более чем 30 дней со дня окончания предельного срока, установленного пунктом 5.3 настоящего Порядка (при принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки);

2) в срок не более чем 60 дней со дня окончания срока, установленного пунктом 5.6 настоящего Порядка (при принятии решения о комплексном развитии территории нежилой застройки).

6.3. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается с учетом результатов проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, инициированных уполномоченным органом или местной администрацией в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Порядка.

6.4. Решение о комплексном развитии территории кроме сведений, указанных в пункте 4.2 настоящего Порядка, должно содержать поручение уполномоченному органу, уполномоченному органу местного самоуправления в устанавливаемый срок подготовить и принять решение о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в соответствии с Правилами проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденными Правительством Российской Федерации (за исключением случаев самостоятельной реализации Амурской областью или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории, реализации такого решения юридическим лицом, определенным Амурской областью, а также в случае принятия решения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями в соответствии с пунктом 7.3 настоящего Порядка).

6.5. Решение о комплексном развитии территории подлежит опубликованию и размещению уполномоченным органом, местной администрацией в соответствии с пунктами 5.1, 5.2 настоящего Порядка.

7. Заключение договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки

7.1. В срок не более 20 дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 5.6 настоящего Порядка, уполномоченный орган или местная администрация рассматривает поступившие от правообладателей согласия и документы, предусмотренные пунктом 5.6 настоящего Порядка, и принимает с учетом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, одно из следующих решений:

1) об отказе в заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями;

2) о заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями.

7.2. Основаниями для отказа в заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями являются:

1) непредставление согласий от всех правообладателей;

2) несоответствие соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей требованиям частей 6 и 7 статьи 70 Градостроительного кодекса;

3) представление не всех документов, предусмотренных пунктом 5.6 настоящего Порядка.

О принятом решении правообладатели уведомляются не позднее 5 дней со дня его принятия. В случае принятия решения об отказе в заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки в уведомлении указываются основания для отказа.

7.3. В случае принятия решения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями уполномоченный орган или местная администрация обеспечивает:

1) принятие Правительством области или главой местной администрации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки в течение срока, установленного подпунктом 2 пункта 6.2 настоящего Порядка;

2) заключение договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки между правообладателями и Правительством области или местной администрацией в течение 40 дней со дня принятия решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки.

7.4. В случае принятия решения об отказе в заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями, а также в случае неподписания (отказа от подписания) правообладателями договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки в срок, предусмотренный подпунктом 2 пункта 7.3 настоящего Порядка,

уполномоченный орган или местная администрация подготавливает проект решения о комплексном развитии территории в целях осуществления процедур, установленных для заключения договора о комплексном развитии нежилой застройки по результатам проведения торгов, и обеспечивает его принятие в течение срока, установленного подпунктом 2 пункта 6.2 настоящего Порядка.

7.5. С даты получения правообладателями предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки указанные правообладатели не вправе выступать с инициативой в адрес уполномоченного органа или местной администрации о заключении договора о комплексном развитии всей или частей такой территории по инициативе правообладателей в порядке, установленном статьей 70 Градостроительного кодекса.

8. Проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории

8.1. Заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам конкурса или аукциона (далее – торги) (за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктом 4 части 7 статьи 66 или со статьей 70 Градостроительного кодекса).

8.2. Проведение торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

8.3. Решение о проведении торгов принимается:

уполномоченным органом (в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Амурской области);

местной администрацией (в случае, если решение о комплексном развитии территории принято главой местной администрации).

8.4. В качестве организатора торгов выступают уполномоченный орган, местная администрация, принявшие решение о проведении торгов, или действующая на основании договора с ними организация.

8.5. 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, 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.

8.6. Начальная цена предмета торгов, проводимых в форме аукциона, устанавливается равной размеру арендной платы за земельный участок (земельные участки), который будет предоставлен победителю аукциона или иному участнику аукциона с целью исполнения им договора о комплексном развитии территории, которая подлежала бы уплате за 6 календарных месяцев со дня, следующего за днем заключения договора о комплексном развитии территории. Размер такой арендной платы определяется на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков за 6 календарных месяцев, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

8.7. В случае если предметом аукциона является право на заключение договора о комплексном развитии территории в отношении части подлежащей такому развитию территории, размер арендной платы определяется исходя из площади земельного участка (земельных участков), составляющего определенную в договоре о комплексном развитии территории часть подлежащей комплексному развитию территории.

9. Заключение договора о комплексном развитии территории по результатам торгов

9.1. Договор о комплексном развитии территории заключается между Правительством области или местной администрацией, с одной стороны, и победителем торгов, иным лицом (в случае отказа или уклонения победителя торгов от заключения такого договора или признания торгов несостоявшимися), с другой стороны, в сроки, установленные Правилами проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденными Правительством Российской Федерации.

9.2. Для заключения договора уполномоченный орган или местная администрация:

1) подготавливает проект договора, по форме и содержанию соответствующий проекту, размещенному в составе извещения о проведении торгов, с указанием в нем наименования и реквизитов лица, с которым заключается договор;

2) обеспечивает его подписание уполномоченным лицом и скрепляет подписи оттисками печатей;

3) направляет сопроводительным письмом в адрес лица, имеющего по результатам проведения торгов право заключить договор, все экземпляры проекта договора.

9.3. Участник торгов, которому направлен проект договора для подписания, обязан в срок, указанный в сопроводительном письме уполномоченного органа, подписать все экземпляры договора, скрепить подписи печатью организации (при наличии) и направить их в уполномоченный орган или местную администрацию или сообщить об отказе от заключения договора с указанием причины отказа.

10. Определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории

В целях определения содержания и последовательности этапов реализации решения о комплексном развитии территории стороны договора о комплексном развитии территории в срок не позднее 30 календарных дней с даты утверждения проекта планировки территории заключают дополнительные соглашения к этому договору об установлении планов-графиков, указанных в таблице, с учетом вида комплексного развития территории.

Таблица

Наименование плана-графика	Комплексное развитие территории жилой застройки	Комплексное развитие территории нежилой застройки	Комплексное развитие территории незастроенной территории
1	2	3	4
План-график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами граждан и юридических лиц и сноса зданий (строений, сооружений) (график сноса)	+	+	-
График благоустройства развиваемой территории	+	+	+
График исполнения отдельных обязательств или групп обязательств	+	+	+
План-график реализации комплексного развития территории	+	+	+
План-график оплаты возмещения за объекты, расположенные на территории комплексного развития и подлежащие изъятию у собственников для государственных или муниципальных нужд (график	+	+	-

1	2	3	4
оплаты), кроме договоров, заключенных с правообладателями			
План-график переселения граждан из жилых помещений, отвечающих критериям, предусмотренным пунктом 2.1 настоящего Порядка, в соответствии с нормами части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса	+	-	-

Приложение
к Порядку подготовки, принятия
и реализации решения о
комплексном развитии
территории в Амурской области

Требования к составу и содержанию мастер-плана комплексного развития
территории

№	Наименование требования
1.	Пояснительная записка, включающая в себя:
1.1.	<p>Существующее положение:</p> <p>1) краткое описание территории, в том числе сведения о существующих сносимых и сохраняемых объектах капитального строительства жилого и нежилого назначения с указанием их основных параметров (в том числе этажность, площадь застройки, площадь квартир для жилых объектов капитального строительства сносимых (расселяемых) и сохраняемых) ^{<1>};</p> <p>2) описание существующих систем социального обслуживания населения, в том числе сведения о составе и количественных характеристиках объектов социального обслуживания (объектов образования и здравоохранения), расположенных в границах территории комплексного развития и (или) в нормативной территориальной доступности (проектной мощности и фактической заполняемости, существующем профиците при наличии);</p> <p>3) сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, расположенных в границах территории комплексного развития застроенной территории, в разрезе: фактическая мощность, наличие резервов;</p> <p>4) описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)</p>
1.2.	<p>Предложения по комплексному развитию территории:</p> <p>1) сведения о планируемых объектах, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки (для жилых объектов – площадь элемента планировочной структуры (ЭПС), части ЭПС, этажность, площадь квартир, площадь нежилых помещений, площадь застройки, суммарная поэтажная площадь по каждому ЭПС, плотность застройки по каждому ЭПС; для нежилых объектов – назначение планируемых объектов, общая площадь, площадь застройки, этажность (высотность) ^{<1>};</p> <p>2) перечень сохраняемых объектов капитального строительства и</p>

	<p>объектов капитального строительства, планируемых к сносу;</p> <p>3) перечень планируемых к установлению видов разрешенного использования с указанием предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;</p> <p>4) сведения об установленных видах разрешенного использования земельных участков и располагаемых на них объектах капитального строительства и о предельных параметрах разрешенного строительства, а также обоснование необходимости отклонения от установленных видов разрешенного строительства и предельных параметров разрешенного строительства с внесением изменений в утвержденные документы территориального планирования и правила землепользования и застройки;</p> <p>5) обоснование необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития ^{<1>};</p> <p>6) обоснование необходимости привлечения средств бюджета Амурской области и (или) местного бюджета соответствующего муниципального образования области;</p> <p>7) обоснование соответствия региональным нормативам градостроительного проектирования, местным нормативам градостроительного проектирования, в том числе расчет потребности в объектах социального обслуживания и местах хранения автотранспорта;</p> <p>8) сведения о предоставляемой для переселения площади квартир;</p> <p>9) предложения по развитию систем социального обслуживания (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов) ^{<1>};</p> <p>10) предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения, предложения по развитию систем объектов коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения ^{<1>};</p> <p>11) предложения по развитию систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта) ^{<1>};</p> <p>12) предложения по благоустройству территории ^{<1>}</p>
1.3.	Иные материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории ^{<1>}
2.	Графические материалы (существующее положение):
2.1.	Местоположение территории в границах городского округа (населенного пункта) ^{<1>}
2.2.	Схема существующего использования территории, выполняемая на

	кадастровой карте с указанием кадастровых номеров и площадей всех земельных участков, планируемых к застройке, в том числе с отображением земельных участков, находящихся в собственности третьих лиц, границы и площади территории, представленной земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена ^{<1>}
2.3.	Схема существующих зон с особыми условиями использования территории (ЗООИТ)
2.4.	Экспликация, технико-экономические показатели и фотофиксация объектов капитального строительства на территории, подлежащей комплексному развитию, с выделением сносимых и сохраняемых объектов капитального строительства (при наличии на территории) ^{<1>}
2.5.	Схема расположения существующих объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от территории, подлежащей комплексному развитию
2.6.	Схема существующих объектов коммунальной инфраструктуры, возможных к использованию для обеспечения потребности планируемой застройки
2.7.	Схема транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)
3.	Графические материалы (проектное предложение): ^{<2>}
3.1.	Схема планируемой застройки в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования, местными нормативами градостроительного проектирования с предложениями по созданию улично-дорожной сети и благоустройству ^{<1>} , ^{<3>}
3.2.	Предложения по установлению границ территории, подлежащей комплексному развитию, формированию элементов планировочной структуры и установлению красных линий ^{<1>}
3.3.	Объемно-пространственные решения планируемой застройки ^{<1>} , ^{<2>}
3.4.	Схема этапов реализации строительства всех объектов капитального строительства и инфраструктуры, включая возведение новых многоквартирных домов, и схема переселения сносимых многоквартирных домов ^{<1>}
3.5.	Схема планируемого транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта) ^{<1>}
3.6.	Схема планируемого обеспечения территории объектами социального

	обслуживания, в том числе предложения по реконструкции существующих объектов социального обслуживания с увеличением их емкости, включая предложения по увеличению территории таких объектов ^{<1>}
3.7.	Схема планируемого обеспечения территории объектами коммунальной инфраструктуры и сетями инженерно-технического обеспечения ^{<1>}
3.8.	Демонстрационные материалы для визуализации планируемого строительства. Пространственная модель развития территории ^{<1>}
3.9.	Иные графические материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории ^{<1>}
4.	Презентационные материалы: ^{<4>}
4.1.	<p>Презентационные материалы, предназначенные для вынесения на обсуждение с жителями переселяемых домов, представленные на планшетах размером 100 x 140 см с размером изображения не менее 150 dpi альбомного формата, в следующем составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Фотофиксация и основные параметры существующих объектов капитального строительства жилого и нежилого назначения на территории, подлежащей комплексному развитию. 2. Комплексная схема, включающая в себя: <ol style="list-style-type: none"> 1) схему планируемой застройки территории, подлежащей комплексному развитию; 2) объекты социальной инфраструктуры, планируемые в обеспечение жилой застройки, и пути подходов (подъездов) к ним; 3) транспортное обслуживание территории, включая остановки общественного транспорта. 3. Объемно-пространственное решение застройки и параметры застройки (технологии строительства, этажность, площадь квартир, места в образовательных и медицинских организациях с адресной привязкой, количество парковочных мест, площадь территории, подлежащей комплексному развитию). 4. Примеры планировок квартир и примеры внешнего вида домов аналогичной типологии с описанием качественных характеристик. 5. Примеры отделки квартир и мест общего пользования (фото- и (или) визуализация). 6. Благоустройство территории (примеры детских и спортивных площадок, озеленения и малых архитектурных форм). <p>При оформлении материалов следует обеспечить стилистическую целостность восприятия и информативность.</p> <p>На основании данных планшетов подготавливаются буклеты формата А4</p>

- <1> Является приложением к решению о комплексном развитии территории.
- <2> Возможно объединение нескольких чертежей в один при условии обеспечения читаемости сведений и условных обозначений графических материалов.
- <3> Возможна разработка 2 – 3 вариантов.
- <4> Для комплексного развития территории жилой застройки.

Приложение № 2
УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Амурской области
от 01.07.2021 № 422

Порядок согласования
проекта решения о комплексном развитии территории

1. В соответствии с частью 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящий Порядок определяет процедуру согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации (далее – проект решения), с министерством строительства и архитектуры Амурской области (далее – уполномоченный орган).

2. Проект решения направляется местной администрацией на согласование в уполномоченный орган. Предметом такого согласования являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии. Срок такого согласования не может превышать 30 дней со дня поступления проекта решения в уполномоченный орган.

Одновременно с проектом решения представляются мастер-план комплексного развития территории, подготовленный в целях принятия решения, и копия документа о согласовании федеральными органами исполнительной власти включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения в соответствии с документацией по планировке территории, а также земельных участков, на которых расположены такие объекты (при необходимости).

3. Уполномоченный орган в срок не позднее 3 дней со дня поступления проекта решения направляет проект решения и представленные с ним документы отраслевым органам исполнительной власти Амурской области (далее – отраслевой орган) с запросом на получение заключений относительно возможности комплексного развития территории в предлагаемых границах:

в государственную инспекцию по охране объектов культурного наследия Амурской области – в части включения в проект решения объектов культурного наследия, подлежащих обязательному сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации;

в управление по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания Амурской области – в части включения в проект решения особо охраняемых природных территорий регионального значения;

в министерство имущественных отношений Амурской области – в части включения в проект решения объектов недвижимости, находящихся в собственности Амурской области, в том числе земельных участков, полномочия в отношении которых указанный отраслевой орган реализует в соответствии с законодательством;

в министерство здравоохранения Амурской области – в части включения в проект решения объектов здравоохранения, подлежащих сносу или реконструкции;

в министерство транспорта и дорожного хозяйства Амурской области – в части включения в проект решения мероприятий по развитию дорожно-транспортной инфраструктуры регионального значения;

в министерство образования и науки Амурской области – в части включения в проект решения объектов образования, подлежащих сносу или реконструкции.

3.1. Отраслевой орган в течение 10 дней со дня поступления проекта решения рассматривает его и направляет в уполномоченный орган заключение о согласии или несогласии с проектом решения по вопросам своей компетенции с обоснованием принятого решения.

3.2. Отраслевой орган готовит заключение о несогласии с проектом решения при выявлении сведений, являющихся основанием в соответствии с пунктом 7 настоящего Порядка для отказа уполномоченным органом в согласовании проекта решения.

4. В случае поступления хотя бы одного заключения о несогласии с проектом решения уполномоченный орган в течение 5 дней со дня поступления всех запрошенных заключений организует и проводит согласительное совещание для рассмотрения на нем спорных вопросов с участием представителей отраслевых органов и местной администрации в целях выработки единой позиции по проекту решения.

Результаты работы согласительного совещания отражаются в протоколе заседания указанного совещания.

5. Уполномоченный орган в течение 10 дней со дня поступления проекта решения самостоятельно рассматривает проект решения в части включения в него объектов федерального и регионального значения.

6. По результатам согласования уполномоченный орган готовит заключение о согласовании проекта решения или об отказе в согласовании проекта решения с обоснованием принятого решения.

Указанное заключение направляется в орган местного самоуправления в течение 3 дней со дня его подписания руководителем уполномоченного органа.

7. Уполномоченный орган отказывает в согласовании проекта решения при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

а) пересечение границ территории, в отношении которой подготовлен проект решения, с границами территорий, в отношении которых принято решение о комплексном развитии Правительством Российской Федерации или Правительством Амурской области;

б) в границы территории, подлежащей комплексному развитию, включены земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального или регионального значения в соответствии с документацией по планировке территории, земельные участки, на которых расположены такие объекты, за исключением случаев, когда включение указанных земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в границы территории, подлежащей комплексному развитию, согласовано с уполномоченными органами исполнительной власти;

в) на земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты капитального строительства, снос или реконструкция которых с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

г) проектом решения не учтены ограничения по использованию земельных участков, расположенных в границах особо охраняемой природной территории, границах территории объекта культурного наследия либо зоны с особыми условиями использования территории.

8. Проект решения может быть представлен местной администрацией на повторное согласование, которое осуществляется в соответствии с положениями настоящего Порядка.