



ПРАВИТЕЛЬСТВО БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30 августа 2021 г. № 353-п
г. Брянск

Об отдельных вопросах комплексного
развития территорий в Брянской области

В соответствии со статьями 66, 69, 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 6.1 Закона Брянской области от 15 марта 2007 года № 28-З «О градостроительной деятельности в Брянской области» Правительство Брянской области
ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые:

Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Брянской области;

Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию;

Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Порядок заключения договора о комплексном развитии территории, заключаемого органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

2. Опубликовать постановление на «Официальном интернет-портале правовой информации» (pravo.gov.ru).

3. Постановление вступает в силу после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя
Губернатора Брянской области Тимошенко С.М.

Губернатор



А.В. Богомаз

Утвержден
постановлением Правительства
Брянской области
от 30 августа 2021 г. № 353-п

ПОРЯДОК

согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Брянской области

1. Настоящий Порядок устанавливает правила согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее – проект решения), подготовленных главой местной администрации муниципального образования Брянской области (далее – глава администрации), с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Брянской области в сфере комплексного развития территории.

2. Уполномоченным исполнительным органом государственной власти Брянской области в сфере комплексного развития территории, осуществляющим согласование проекта решения, является управление архитектуры и градостроительства Брянской области (далее – уполномоченный орган).

3. Предметом согласования проекта решения являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

4. В целях согласования проекта решения глава администрации направляет в уполномоченный орган обращение о согласовании проекта решения (далее – обращение), к которому прилагаются следующие документы:

1) проект решения, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства;

2) сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения, содержащие графическое описание местоположения границ территории в виде схемы, на которой отражаются границы элементов планировочной структуры и существующие объекты недвижимого имущества, а также текстовое описание местоположения границ территории;

3) пояснительная записка к проекту решения;

4) копия документа о согласовании с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти Брянской области (представляется в случае включения в границы территории, в отношении которой подготовлен проект решения, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Брянской области).

5. Срок согласования проекта решения уполномоченным органом не может превышать 30 дней со дня поступления в уполномоченный орган обращения и документов, указанных в пункте 4 настоящего Порядка.

Датой поступления обращения является дата его регистрации в уполномоченном органе как входящего документа. Регистрация обращения осуществляется в день его поступления в уполномоченный орган, а в случае поступления обращения в выходной или нерабочий праздничный день его регистрация осуществляется в первый рабочий день, следующий за выходным или нерабочим праздничным днем.

6. Уполномоченный орган в срок, не превышающий 5 дней с даты поступления обращения, проверяет обращение и прилагаемые к нему документы на соответствие требованиям, указанным в пункте 4 настоящего Порядка.

7. В случае несоответствия обращения и прилагаемых к нему документов установленным требованиям обращение возвращается главе администрации с указанием причин возврата в срок, предусмотренный пунктом 6 настоящего Порядка.

Глава администрации вправе после устранения причин, послуживших основанием для возврата обращения, повторно направить его в уполномоченный орган.

8. В случае соответствия обращения требованиям, предусмотренным пунктом 4 настоящего Порядка, уполномоченный орган обеспечивает направление запроса о возможности согласования проекта (далее – запрос) в электронном виде с использованием системы электронного документооборота, применяемой в органах государственной власти Брянской области, в отраслевые исполнительные органы государственной власти Брянской области, указанные в пункте 9 настоящего Порядка (далее – отраслевые органы). К запросу прилагаются копии документов, поступивших в уполномоченный орган с обращением.

9. Рассмотрение запроса и согласование проекта решения отраслевыми органами осуществляются в соответствии с их компетенцией:

1) управлением имущественных отношений Брянской области в части возможности нахождения в границах предусмотренной проектом решения территории объектов недвижимого имущества, в том числе земельных участков, находящихся в собственности Брянской области;

2) департаментом топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Брянской области, департаментом строительства Брянской области, департаментом образования и науки Брянской области, департаментом здравоохранения Брянской области, департаментом культуры Брянской области, управлением физической культуры и спорта Брянской области в части наличия или планируемого размещения в границах предусмотренной проектом решения территории объектов инженерной и транспортной инфраструктур регионального значения, а также объектов образования, здравоохранения, культуры, искусства и спорта регионального значения;

3) управлением по охране и сохранению историко-культурного наследия Брянской области в части наличия в границах предусмотренной проектом решения территории объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия;

4) государственной жилищной инспекцией Брянской области в части включения в границы территории, предусмотренной проектом решения, многоквартирных домов, в том числе подлежащих сносу или реконструкции.

10. Срок рассмотрения запроса отраслевыми органами не может превышать 10 дней со дня его направления уполномоченным органом.

11. По итогам рассмотрения запроса отраслевыми органами в адрес уполномоченного органа направляется заключение о возможности либо невозможности согласования проекта решения (далее – заключение отраслевого органа).

Заключение отраслевого органа о невозможности согласования проекта решения должно быть мотивированным и содержать указание на причины, препятствующие согласованию проекта решения.

При непоступлении в уполномоченный орган в установленный пунктом 10 настоящего Порядка срок заключения отраслевого органа проект решения считается согласованным данным отраслевым органом.

12. В срок, установленный пунктом 10 настоящего Порядка, уполномоченный орган осуществляет проверку проекта решения на соответствие документам территориального планирования Брянской области, устанавливает наличие либо отсутствие совпадения границ территории, в отношении которой подготовлен проект решения, полностью либо частично с границами территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории в целях размещения объектов регионального значения, а также принятых в установленном порядке решений о подготовке такой документации.

13. Уполномоченный орган в срок, не превышающий 10 дней со дня истечения срока, установленного пунктом 10 настоящего Порядка, с учетом заключений отраслевых органов принимает решение о согласовании проекта решения либо об отказе в его согласовании. Указанное решение оформляется письмом уполномоченного органа, которое направляется главе администрации в срок не позднее 30 дней с даты поступления обращения в уполномоченный орган.

14. Уполномоченный орган отказывает в согласовании проекта решения в следующих случаях:

1) имеется пересечение границ территории, в отношении которой подготовлен проект решения, с границами территорий, в отношении которых принято решение о комплексном развитии Правительством Российской Федерации либо Правительством Брянской области;

2) в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения, документами территориального планирования Брянской области предусмотрено размещение объектов регионального значения;

3) границы территории, в отношении которой подготовлен проект решения, совпадают полностью либо частично с границами территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории в целях размещения объектов регионального значения либо в установленном порядке принято решение о подготовке такой документации;

4) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, зарезервированы для государственных нужд Брянской области;

5) в отношении земельных участков, включенных в границы территории, в отношении которой подготовлен проект решения, в исполнительный орган государственной власти Брянской области поступило заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка либо принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, срок действия которого не истек;

6) в границы территории, в отношении которой подготовлен проект решения, без согласования с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Брянской области включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Российской Федерации, Брянской области;

7) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований Брянской области;

8) границы территории, в отношении которой подготовлен проект решения, определены с нарушением требований к определению границ территории, подлежащей комплексному развитию, установленному в соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) отраслевым органом представлено заключение о невозможности согласования проекта решения.

15. Глава администрации вправе повторно направить проект решения в уполномоченный орган после устранения оснований отказа в его согласовании.

Повторное согласование проекта решения осуществляется в соответствии с положениями настоящего Порядка.



Утвержден
постановлением Правительства
Брянской области
от 30 августа 2021 г. №353-п

ПОРЯДОК
реализации решения о комплексном развитии
территории жилой застройки

1. Настоящий Порядок определяет основные этапы и особенности реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в Брянской области в случаях, когда решение о комплексном развитии жилой застройки принято Правительством Брянской области, главой местной администрации муниципального образования Брянской области (далее – решение о комплексном развитии).

2. Реализация решения о комплексном развитии осуществляется после принятия решения о комплексном развитии и его опубликования в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, и включает в себя следующие этапы:

1) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации решения о комплексном развитии Брянской областью или муниципальным образованием Брянской области или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Брянской областью);

2) заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации решения о комплексном развитии Брянской областью или муниципальным образованием Брянской области или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Правительством Брянской области);

3) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки муниципального образования Брянской области, в границах которого принято решение о комплексном развитии;

4) определение этапов реализации решения о комплексном развитии с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение;

5) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, 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, в том числе мероприятий по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

3. В рамках выполнения мероприятий, предусмотренных подпунктом 5 пункта 2 настоящего Порядка, жилищные и иные имущественные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным Правительством Брянской области в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, обеспечиваются в соответствии с требованиями жилищного законодательства Российской Федерации.



ПОРЯДОК
определения границ территории, подлежащей комплексному развитию

1. Настоящий Порядок разработан в целях установления требований к определению границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в Брянской области (далее – границы территории) и применяется в случаях, когда решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается Правительством Брянской области либо главой местной администрации муниципального образования Брянской области (далее – решение о комплексном развитии территории жилой застройки) в соответствии с пунктами 2, 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Сведения о границах территории включаются в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

3. Сведения о границах территории должны содержать графическое описание местоположения границ территории в виде схемы, подготовленной с использованием топографических материалов масштаба 1:500 – 1:2000, на которой отражаются границы элементов планировочной структуры и существующие объекты недвижимого имущества, перечень координат характерных точек границ территории в системе координат, используемых для ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также текстовое описание местоположения границ территории.

4. Границы территории определяются в соответствии с требованиями статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации и устанавливаются 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 планируется включить в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки;
- 5) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований Брянской области;
- 6) естественным границам природных объектов.



Утвержден
постановлением Правительства
Брянской области
от 30 августа 2021 г. № 353-п

ПОРЯДОК

определения начальной цены торгов на право заключения договора
о комплексном развитии территории в случаях, предусмотренных
Градостроительным кодексом Российской Федерации

1. Настоящий Порядок устанавливает способ определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (далее – начальная цена торгов) в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Брянской области или главой местной администрации муниципального образования Брянской области.

2. Предметом торгов является право заключения договора о комплексном развитии территории.

3. Начальная цена торгов определяется путем проведения оценки рыночной стоимости предмета торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.



Утвержден
постановлением Правительства
Брянской области
от 30 августа 2021 г. № 353-п

ПОРЯДОК

заключения договора о комплексном развитии территории, заключаемого органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества

1. Настоящий Порядок устанавливает правила заключения договора о комплексном развитии территории в случае комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в Брянской области (далее – договор), осуществляемого в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Заключение договора с правообладателями, участие которых в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей допускается в соответствии с частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления Брянской области, уполномоченными на заключение договоров (далее – орган местного самоуправления), без проведения торгов на право заключения договора и принятия решения о комплексном развитии территории.

3. В целях заключения договора правообладатель обращается в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора.

В случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, заявление о заключении договора подается совместно всеми правообладателями.

4. Вместе с заявлением о заключении договора правообладатель представляет в орган местного самоуправления следующие документы:

1) документы, подтверждающие права на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества. Лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством, также представляются документы, подтверждающие, что срок действия их прав на земельный участок составляет на день заключения договора не менее чем пять лет, и письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества либо письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного на предоставление такого

земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находится в государственной или муниципальной собственности;

2) документы, подтверждающие получение в установленном Правительством Российской Федерации порядке согласования федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти Брянской области или органа местного самоуправления Брянской области, уполномоченных на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур на включение в границы территории, подлежащей комплексному развитию, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности земельных участков (представляются в случае включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков, смежных по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененных правами третьих лиц);

3) соглашение правообладателей о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, включающее условия, предусмотренные частями 6 и 7 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (представляется в случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями);

4) сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития;

5) перечень расположенных в границах территории комплексного развития объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции;

6) сведения о соотношении общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений;

7) перечень работ по благоустройству территории комплексного развития, выполнение которых будет осуществляться правообладателями, срок их выполнения;

8) иные сведения, предусмотренные частью 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, которые подлежат включению в договор;

9) архитектурно-градостроительная концепция развития территории (далее – архитектурно-градостроительная концепция), включающая:

ситуационный план территории, в отношении которой предполагается комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров и площади, расположенных в границах такой территории земельных участков;

схему предполагаемого размещения создаваемых объектов капитального строительства с указанием их основных конструктивных и иных характеристик, типа застройки земельных участков в границах территории комплексного развития, сроков реализации отдельных этапов комплексного развития территории;

графическое описание территории по результатам реализации ее комплексного развития, включая изображение внешнего облика такой территории, размещенных на ней объектов капитального строительства, элементов благоустройства, объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры.

Архитектурно-градостроительная концепция может содержать проект чертежей основной утверждаемой части документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию.

5. В срок, не превышающий 30 календарных дней с даты поступления заявления о заключении договора и указанных в пункте 4 настоящего Порядка документов, орган местного самоуправления заключает договор с правообладателем либо отказывает правообладателю в заключении договора.

6. Орган местного самоуправления отказывает в заключении договора в следующих случаях:

1) с заявлением о заключении договора обратилось лицо, которое не вправе участвовать в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей;

2) не представлены либо представлены не в полном объеме документы и сведения, указанные в пункте 4 настоящего Порядка;

3) имеется пересечение границ территории комплексного развития, в отношении которой подано заявление о заключении договора, с границами территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, территории нежилкой застройки, либо заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей;

4) территория комплексного развития, в отношении которой подано заявление о заключении договора, полностью или частично входит в границы территории, в отношении которой в установленном порядке утверждена документация по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

5) в границы территории комплексного развития, в отношении которой подано заявление о заключении договора, входят земельные участки, зарезервированные для государственных или муниципальных нужд.

7. Отказ в заключении договора должен быть мотивированным и содержать указание на все основания. Отказ в заключении договора направляется органом местного самоуправления правообладателю, обратившемуся с заявлением о заключении договора, в срок, не превышающий 30 календарных дней с даты поступления заявления о заключении договора и указанных в пункте 4 настоящего Порядка документов.

8. При отсутствии оснований для отказа в заключении договора, предусмотренных пунктом 6 настоящего Порядка, орган местного самоуправления готовит проект договора с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и обеспечивает его подписание уполномоченным лицом органа местного самоуправления и правообладателями в установленный пунктом 5 настоящего Порядка срок.

