



ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27.07.2021 № 298-п

г. Новосибирск

Об установлении Порядка реализации решений о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемых Правительством Новосибирской области или главой местной администрации, и Порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию

В соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 6 статьи 2 Закона Новосибирской области от 07.06.2021 № 86-ОЗ «О разграничении полномочий в сфере комплексного развития территорий в Новосибирской области» Правительство Новосибирской области **п о с т а н о в л я е т**:

Установить:

- 1) Порядок реализации решений о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемых Правительством Новосибирской области или главой местной администрации, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;
- 2) Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

Губернатор Новосибирской области



А.А. Травников

ПОРЯДОК
реализации решений о комплексном развитии территории жилой застройки,
принимаемых Правительством Новосибирской области или главой местной
администрации

I. Общие положения

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 Правительством Новосибирской области и главами местных администраций муниципальных образований Новосибирской области в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

II. Определение границ территории, подлежащей комплексному развитию

2. Границы территории, подлежащей комплексному развитию жилой застройки, определяются министерством строительства Новосибирской области в случае, если решение о комплексном развитии территории принимается Правительством Новосибирской области, либо исполнительно-распорядительным органом муниципального образования Новосибирской области, если решение о комплексном развитии территории принимается главой местной администрации муниципального образования Новосибирской области (далее – уполномоченные органы), в соответствии с порядком определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, установленным настоящим постановлением Правительства Новосибирской области.

III. Определение этапов реализации решения о комплексном развитии
территории жилой застройки

3. В целях определения содержания и последовательности этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки уполномоченные органы осуществляют подготовку:

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

2) плана-графика оплаты возмещения за объекты, расположенные в границах территории комплексного развития территории жилой застройки и

подлежащие изъятию у собственников для государственных или муниципальных нужд (график оплаты);

3) плана-графика переселения граждан из жилых помещений многоквартирных домов, отвечающих критериям, предусмотренным приказом министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области, в соответствии частью 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) плана-графика реализации комплексного развития территории жилой застройки;

5) графика благоустройства территории, подлежащей комплексному развитию.

IV. Подготовка проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, его согласование и опубликование

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

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

а) признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

б) не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и соответствующих критериям, установленным приказом министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области;

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

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

7) 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;

8) подготовку сведений:

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

б) 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;

в) о планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки;

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

д) 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));

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

10) 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.

5. Согласование проекта решения осуществляется в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6. Проект решения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Правительства Новосибирской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области, и размещению в соответствии с частью 3 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

V. Проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, 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

7. В случае если проект решения 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.

8. Предельный срок проведения собраний не может превышать срок, установленный приказом министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области.

VI. Корректировка проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки

9. В срок не более 15 дней с даты окончания предельного срока проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, 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 уполномоченный орган, при необходимости, осуществляет корректировку проекта решения с учетом результатов таких собраний.

VII. Принятие решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации

10. Срок принятия Правительством Новосибирской области или главами местных администраций муниципальных образований Новосибирской области решения о комплексном развитии территории жилой застройки составляет не более 30 дней с даты окончания предельного срока проведения собраний, указанных в пункте 7 настоящего Порядка.

11. Информация о принятом решении о комплексном развитии территории жилой застройки в течение 5 рабочих дней со дня принятия такого решения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Правительства Новосибирской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области, и размещению на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

VIII. Определение начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки

12. Определение начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в соответствии с порядком определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, установленным Правительством Новосибирской области.

13. В случае самостоятельной реализации Новосибирской областью или муниципальным образованием Новосибирской области решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Новосибирской областью, определение начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки не производится.

IX. Проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки

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

15. В случае самостоятельной реализации Новосибирской областью или муниципальным образованием Новосибирской области решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Новосибирской областью, проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки не осуществляется.

X. Заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки

16. 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.

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

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

18. В случае если для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки 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.

XII. Осуществление мероприятий по изъятию объектов недвижимости, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию

19. Изъятие объектов недвижимости, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

XIII. Корректировка этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки

20. Уполномоченные органы осуществляют корректировку планов-графиков, указанных в пункте 3 настоящего Порядка.

21. Стороны, заключившие договор, в срок не позднее 40 дней с даты утверждения документации по планировке территории заключают дополнительные соглашения к договору, содержащие планы-графики, указанные в пункте 3 настоящего Порядка.

XIV. 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 жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков

22. Стороны, заключившие договор, 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 жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, в соответствии с условиями этого договора.

ПОРЯДОК
определения границ территории, подлежащей комплексному развитию

1. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, определяются министерством строительства Новосибирской области в случае, если решение о комплексном развитии территории принимается Правительством Новосибирской области, либо исполнительно-распорядительным органом муниципального образования Новосибирской области, если решение о комплексном развитии территории принимается главой местной администрации муниципального образования Новосибирской области (далее – уполномоченные органы).

2. Уполномоченные органы формируют перечень земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, которые могут быть включены в территории, подлежащие комплексному развитию в соответствии со статьей 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. 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 инфраструктур (планируемых и существующих); объектов федерального, регионального и местного значения, размещение которых предусмотрено документами территориального планирования; ограничений использования территории, включая зоны с особыми условиями использования территории и иные режимы и ограничения использования территории, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Новосибирской области;
- 4) освоение территорий в соответствии с расчетными показателями, установленными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

4. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, определяются посредством их графического и текстового описания.

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