



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

*10 декабря 2015 г.*  
г. Орёл

№ 538

Об утверждении Порядка осуществления полномочий по принятию решений о развитии застроенных территорий муниципальных образований Орловской области, а также организации и проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий

В целях реализации пунктов 4, 5 статьи 2, пунктов 10, 11 статьи 4, пунктов 8, 9 статьи 5 Закона Орловской области от 10 ноября 2014 года № 1686-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области и органами государственной власти Орловской области», постановления Правительства Орловской области от 25 ноября 2014 года № 361 «Об определении уполномоченных органов исполнительной государственной власти Орловской области на осуществление полномочий, предусмотренных Законом Орловской области от 10 ноября 2014 года № 1686-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области и органами государственной власти Орловской области» Правительство Орловской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Порядок осуществления полномочий по принятию решений о развитии застроенных территорий муниципальных образований Орловской области, а также организации и проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий.

2. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Орловской области по промышленности и градостроительной деятельности И. В. Козина.

Председатель Правительства  
Орловской области



В. В. Потомский

## ПОРЯДОК

осуществления полномочий по принятию решений о развитии застроенных территорий муниципальных образований Орловской области, а также организации и проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий

### I. Общие положения

1.1. Порядок осуществления полномочий по принятию решений о развитии застроенных территорий муниципальных образований Орловской области, а также организации и проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий (далее – Порядок) устанавливает последовательность действий органов исполнительной государственной власти специальной компетенции Орловской области во взаимодействии с органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Орловской области при принятии ими решений о развитии застроенных территорий муниципальных образований Орловской области в части определения местоположения и площади застроенной территории, перечня адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции, а также организации и проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий (за исключением принятия решения о проведении аукциона), в том числе в части определения цены права на заключение договора о развитии застроенных территорий.

1.2. Развитие застроенных территорий муниципальных образований Орловской области осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

1.3. Принятие решения о развитии застроенных территорий муниципальных образований Орловской области, а также организацию и проведение аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории (за исключением принятия решения о проведении аукциона), в том числе в части определения цены права на заключение договора о развитии застроенных территорий, осуществляет Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области (далее – Управление).

1.4. Решение о развитии застроенных территорий муниципального образования Орловской области (далее – решение о развитии застроенных

территорий) принимается Управлением в соответствии с требованиями статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Порядка.

В соответствии с частью 2 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации решение о развитии застроенных территорий принимается при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования.

При отсутствии местных нормативов градостроительного проектирования решение о развитии застроенной территории принимается на основании утвержденных органом местного самоуправления Орловской области расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры, подготовленных с учетом региональных нормативов градостроительного проектирования.

1.5. В решении о развитии застроенных территорий содержатся сведения, установленные частью 6 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.6. Решение о развитии застроенных территорий принимается Управлением:

1) согласно плану-графику развития застроенных территорий (далее также – план-график);

2) по инициативе и обращению органов местного самоуправления муниципальных образований Орловской области, физических или юридических лиц (далее соответственно – заинтересованные лица, обращения).

## II. Утверждение плана-графики развития застроенных территорий

2.1. Для утверждения плана-графики Управлением выявляются застроенные территории подлежащие развитию с помощью выезда на место, проработки картографического материала, а также на основании предложений, поступивших от органов местного самоуправления муниципальных образований Орловской области.

2.2. В целях рассмотрения выявленных застроенных территорий, подлежащих развитию, а также предложений, поступивших от органов местного самоуправления муниципальных образований Орловской области, и принятия решения о включении таких территорий в план-график Управление направляет запросы:

1) в органы местного самоуправления муниципальных образований Орловской области:

а) о площади, виде разрешенного использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, расположенных в границах территории, в отношении которой планируется принять решение о развитии; о пользователях, арендаторах данных земельных участков;

б) об объектах недвижимого имущества, являющихся муниципальной собственностью и расположенных на застроенной территории, в отношении

которой планируется принять решение о развитии; о пользователях, арендаторах данных объектов;

в) о перечне и границах территорий объектов культурного наследия местного значения, расположенных на застроенной территории, в отношении которой планируется принять решение о развитии; об ограничениях по использованию застроенной территории, если на ней расположены объекты культурного наследия местного значения либо застроенная территория находится в границах зон охраны объектов культурного наследия местного значения;

г) о составе квартир в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, с указанием адресов домов, номеров квартир, площади квартир;

д) о правообладателях и площади объектов недвижимости, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой планируется принять решение о развитии; о наличии обременений и ограничений в использовании данных объектов недвижимости;

е) о количестве и общей площади жилых помещений, необходимых для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений муниципального жилищного фонда, расположенных на застроенной территории;

ж) о возможности и условиях инженерного обеспечения земельных участков системами водо-, газо-, тепло-, электроснабжения и водоотведения;

2) в Управление культуры и архивного дела Орловской области:

а) о перечне и границах территорий объектов культурного наследия федерального или регионального значения, расположенных на застроенной территории, с указанием их категории;

б) об ограничениях по использованию застроенной территории, если на ней расположены объекты культурного наследия либо застроенная территория находится в границах зон охраны объектов культурного наследия;

3) в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области – о предоставлении сведений из государственного кадастра недвижимости:

а) о площади застроенной территории и входящих в ее границы земельных участках, кадастровых номерах таких участков;

б) о категории земель и разрешенном виде использования земельных участков;

в) о наличии обременений на земельные участки;

г) о наличии охранных зон;

4) в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Орловской области и Департамент государственного имущества и земельных отношений Орловской области – о наличии объектов государственной собственности и пользователях данных объектов, расположенных на застроенной

территории, в отношении которой планируется принять решение о развитии, а также о правообладателях данных объектов.

2.3. Управление в срок не позднее тридцати календарных дней со дня поступления информации, указанной в подпунктах 1–4 пункта 2.2 Порядка, подготавливает сводное заключение о соответствии (несоответствии) застроенной территории требованиям, определенным частью 3 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, которое должно содержать выводы о возможности (невозможности) принятия решения о развитии застроенной территории (далее – сводное заключение о соответствии (несоответствии) застроенной территории).

2.4. В сводном заключении о соответствии (несоответствии) застроенной территории должны содержаться:

- 1) сведения о местоположении и площади застроенной территории;
- 2) информация о земельных участках, предоставленных в пользование или во владение физическим или юридическим лицам (площадь, местоположение, вид разрешенного использования, правоустанавливающие документы);
- 3) расчетные показатели обеспеченности объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;
- 4) градостроительные регламенты применительно к территории, подлежащей развитию;
- 5) технико-экономические показатели застройки земельных участков в соответствии с генеральным планом соответствующего муниципального образования, правилами землепользования и застройки, иной градостроительной документацией;
- 6) картографические материалы с отображением границ территории для определения расчетных показателей обеспеченности объектами социального, культурного и коммунально-бытового назначения и инженерной инфраструктуры и границ территории, подлежащей развитию;
- 7) информация об объектах капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции (перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу либо подлежащих сносу или реконструкции на основании муниципальной адресной программы, утвержденной органом местного самоуправления муниципального образования Орловской области; перечень иных объектов капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту);
- 8) информация о потребности в благоустроенных жилых помещениях для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории.

2.5. Сводное заключение о соответствии застроенной территории подготавливается Управлением при соответствии данной территории

требованиям части 3 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и поступлении информации, указанной в подпунктах 1–4 пункта 2.2 Порядка.

В случае подготовки Управлением сводного заключения о соответствии застроенной территории рассматриваемая территория включается в план-график.

2.6. В случае несоответствия застроенной территории требованиям части 3 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготавливается сводное заключение о несоответствии застроенной территории.

В случае подготовки Управлением сводного заключения о несоответствии застроенной территории рассматриваемая территория не включается в план-график.

2.7. При отсутствии информации, указанной в подпунктах 1–4 пункта 2.2 Порядка, от одного из органов, определенных пунктом 2.2 Порядка, Управление отказывает в принятии решения о развитии застроенной территории в связи с отсутствием соответствующей информации. Рассматриваемая застроенная территория не включается в план-график.

2.8. Органы местного самоуправления муниципального образования Орловской области в случае, если данные органы направляли предложения о включении застроенных территорий в план-график, уведомляются Управлением о принятом решении в течение трех рабочих дней со дня его принятия.

2.9. Управление в срок до 10 декабря года, предшествующего первому году планового периода, утверждает план-график на трехлетний период, который подлежит ежегодной корректировке в срок до 10 декабря текущего года.

### III. Принятие решения о развитии застроенных территорий

3.1. Обращение подается заинтересованным лицом (или его представителем) на имя главы соответствующего муниципального образования Орловской области либо непосредственно в Управление.

3.2. Глава муниципального образования Орловской области в течение двух рабочих дней со дня поступления обращений заинтересованных лиц направляет указанные обращения в Управление.

3.3. Обращение заинтересованного лица должно содержать:

- 1) полное наименование юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер (для юридического лица);
- 2) фамилию, имя, отчество (при наличии) физического лица;
- 3) фамилию, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, идентификационный номер налогоплательщика, основной

государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя;

4) адрес местонахождения (для юридических лиц), адрес места жительства (для физического лица, индивидуального предпринимателя);

5) почтовый адрес, контактный телефон (факс);

6) местоположение и площадь застроенной территории;

7) перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции;

8) подтверждение обязательств по подготовке за свой счет проекта планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в случае заключения договора о развитии застроенных территорий; максимальные сроки выполнения этого обязательства;

9) подтверждение обязательств в случае заключения договора о развитии застроенных территорий по созданию либо приобретению и передаче в государственную или муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принимается решение о развитии; максимальные сроки выполнения этого обязательства;

10) подтверждение обязательств в случае заключения договора о развитии застроенных территорий по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенных территориях муниципальных образований Орловской области, в отношении которых принимается решение о развитии, а также земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности (в том числе общей долевой собственности, собственности Российской Федерации, Орловской области, муниципального образования), в случае, если таким собственникам будут переданы жилые помещения в соответствии с подпунктом б настоящего пункта; максимальные сроки выполнения этого обязательства;

11) подтверждение обязательств в случае заключения договора о развитии застроенных территорий по осуществлению строительства на застроенных территориях муниципальных образований Орловской области, в отношении которых принимается решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенных территорий; максимальные сроки осуществления строительства.

3.4. Управление в течение семи рабочих дней со дня поступления обращения заинтересованного лица проверяет поступившее обращение на соответствие требованиям части 3 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 3.3 Порядка.

3.5. В случае несоответствия рассматриваемой застроенной территории и предоставленных материалов требованиям части 3 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 3.3 Порядка Управление в течение десяти рабочих дней со дня поступления обращения уведомляет заинтересованное лицо (или его представителя) о выявленном несоответствии.

3.6. В случае соответствия рассматриваемой застроенной территории и предоставленных материалов требованиям части 3 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 3.3 Порядка Управление в течение десяти рабочих дней со дня поступления обращения направляет запросы, определенные пунктом 2.2 Порядка.

3.7. На основании поступившей информации, указанной в подпунктах 1–4 пункта 2.2 Порядка, Управление в срок не позднее сорока календарных дней со дня поступления обращения готовит заключение о соответствии (несоответствии) застроенной территории.

3.8. Требования к содержанию заключения о соответствии (несоответствии) застроенной территории определены пунктом 2.4 Порядка.

3.9. Заключение о соответствии (несоответствии) застроенной территории в течение пяти рабочих дней со дня принятия направляется заинтересованному лицу (или его представителю).

3.10. В случае подготовки заключения о соответствии застроенной территории Управление осуществляет подготовку проекта решения о развитии застроенных территорий.

3.11. Заключение о соответствии застроенной территории совместно с проектом решения о развитии застроенной территории в течение трех рабочих дней со дня его подготовки передается ответственному секретарю комиссии по землепользованию и застройке Орловской области (далее – Комиссия) для обеспечения рассмотрения указанных документов на ближайшем заседании в соответствии с Положением о порядке деятельности комиссии по землепользованию и застройке Орловской области, утвержденным постановлением Правительства Орловской области от 8 апреля 2015 года № 157 «О создании комиссии по землепользованию и застройке Орловской области».

3.12. При выявлении Комиссией в ходе рассмотрения проекта решения о развитии застроенной территории несоответствия требованиям, установленным частью 3 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 2.2 Порядка, проект решения в течение пяти календарных дней со дня подписания протокола возвращается в Управление на доработку.

3.13. При отсутствии замечаний к проекту решения о развитии застроенной территории Комиссия одобряет указанный проект решения.

3.14. В течение пяти календарных дней со дня проведения заседания Комиссии в Управление направляется выписка из протокола заседания Комиссии.



3.15. В течение пяти календарных дней со дня поступления выписки из протокола заседания Комиссии Управлением принимается решение о развитии застроенных территорий в форме приказа (далее – Приказ) либо осуществляется подготовка уведомления заинтересованного лица (или его представителя) о доработке проекта решения о развитии застроенных территорий в форме письма с приложением копии выписки из протокола Комиссии.

3.16. Приказ в течение семи календарных дней со дня его принятия подлежит опубликованию в средствах массовой информации и размещению в государственной специализированной информационной системе «Портал Орловской области – публичный информационный центр» в сети Интернет.

3.17. Принятие решения о развитии застроенной территории в соответствии с утвержденным планом-графиком осуществляется в порядке, указанном в пунктах 3.8–3.16 настоящего раздела.

#### IV. Организация и проведение аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории

4.1. Приказ в течение пяти календарных дней со дня его принятия направляется в орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области для принятия решения о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории.

4.2. Управление в течение двадцати календарных дней со дня получения от органа местного самоуправления муниципального образования Орловской области решения о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории осуществляет действия по организации и проведению аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, предусмотренные статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.