ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ИНГУШЕТИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 18 октября 2021 г. N 177

О РЕГУЛИРОВАНИИ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В РЕСПУБЛИКЕ ИНГУШЕТИЯ

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Республики Ингушетия от 17 декабря 2009 г. N 61-РЗ "О градостроительной деятельности в Республике Ингушетия" Правительство Республики Ингушетия постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:

Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой администрации муниципального образования Республики Ингушетия;

Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Республики Ингушетия или главой администрации муниципального образования Республики Ингушетия;

Порядок заключения органами местного самоуправления Республики Ингушетия с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества договоров о комплексном развитии территории без проведения торгов.

2. Определить Комитет архитектуры и градостроительства Республики Ингушетия исполнительным органом государственной власти Республики Ингушетия, уполномоченным осуществлять согласование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки.

3. Настоящее Постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

Председатель Правительства
Республики Ингушетия
В.В.СЛАСТЕНИН

Утвержден
Постановлением Правительства
Республики Ингушетия
от 18 октября 2021 г. N 177

ПОРЯДОК
СОГЛАСОВАНИЯ ПРОЕКТА РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ

ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПРОЕКТА РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПОДГОТОВЛЕННЫХ ГЛАВОЙ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ ИНГУШЕТИЯ

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации определяет процедуру согласования уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Ингушетия проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее - проект решения), подготовленных главой администрации муниципального образования Республики Ингушетия.

2. Предметом согласования проекта решения с Комитетом архитектуры и градостроительства Республики Ингушетия (далее - Комархстрой Ингушетии) являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии территории.

3. Проект решения, подписанного главой администрации муниципального образования Республики Ингушетия (далее - заявитель), представляется в Комархстрой Ингушетии с приложением следующих материалов и документов:

1) подготовленная на основании карты функционального или территориального зонирования карта с отображением границ территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии территории;

2) заключение государственной историко-культурной экспертизы о наличии либо отсутствии объектов культурного наследия в границах территории, подлежащей комплексному развитию, и документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

3) подписанная главой администрации муниципального образования Республики Ингушетия пояснительная записка, содержащая следующую информацию:

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

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

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

г) о многоквартирных домах, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, соответствующих критериям, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, установленным Правительством Республики Ингушетия;

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

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

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

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

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

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

4. Проект решения с прилагаемыми материалами и документами представляются в Комархстрой Ингушетии на бумажном носителе и в электронной форме.

5. Комархстрой Ингушетии в течение пяти календарных дней со дня поступления проекта решения рассматривает представленные материалы и документы на предмет их соответствия требованиям, установленным пунктами 3 и 4 настоящего Порядка.

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

После устранения замечаний заявитель вправе повторно направить проект решения, прилагаемые к нему материалы и документы в Комархстрой Ингушетии для их рассмотрения в соответствии с настоящим Порядком.

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

1) Министерство имущественных и земельных отношений Республики Ингушетия;

2) Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Ингушетия;

3) Министерство образования и науки Республики Ингушетия;

4) Министерство экономического развития Республики Ингушетия;

5) Министерство природных ресурсов и экологии Республики Ингушетия;

6) Министерство по физической культуре и спорту Республики Ингушетия;

7) Министерство культуры Республики Ингушетия;

8) Министерство здравоохранения Республики Ингушетия;

9) Управление культурного наследия Правительства Республики Ингушетия.

Проект решения, прилагаемые к нему материалы и документы направляются в отраслевые органы на бумажном носителе и в электронной форме.

7. Отраслевой орган в течение десяти календарных дней со дня направления проекта решения, прилагаемых к нему материалов и документов готовит в соответствии со своей компетенцией заключение о соответствии (несоответствии) такого проекта решения требованиям законодательства Российской Федерации и Республики Ингушетия и в пределах указанного срока направляет данное заключение в Комархстрой Ингушетии.

8. Комархстрой Ингушетии в течение десяти календарных дней со дня поступления заключения от отраслевых органов осуществляет проверку проекта решения на его соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и Республики Ингушетия и принимает одно из следующих решений:

1) о согласовании проекта решения;

2) об отказе в согласовании проекта решения с указанием оснований такого отказа.

9. Решение об отказе в согласовании проекта решения принимается Комархстрой

Ингушетии при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

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

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

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

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

5) в границы территории, подлежащей комплексному развитию, включены земельные участки, на которых в соответствии с государственными программами планируется размещение объектов федерального, регионального или местного значения, 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, уполномоченными исполнительными органами государственной власти Республики Ингушетия, органами местного самоуправления соответственно;

6) в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, которые не находятся в границах одного элемента планировочной структуры поселения, городского округа, в котором расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также многоквартирные дома, соответствующие критериям, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, установленным постановлением Правительства Республики Ингушетия;

7) в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки включены земельные участки, на которых расположены объекты, не соответствующие критериям, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, установленным

постановлением Правительства Республики Ингушетия;

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

10. Решение Комархстрой Ингушетии о согласовании (об отказе в согласовании) проекта решения оформляется распоряжением, в котором в случае принятия решения об отказе в согласовании проекта решения указываются основания для принятия такого решения и в течение трех рабочих дней после его принятия направляется заявителю заказным письмом с уведомлением о вручении.

11. Заявитель вправе повторно направить на согласование в Комархстрой Ингушетии проект решения после устранения причин отказа в согласовании проекта решения.

Повторно направленный и доработанный проект решения проходит установленную настоящим Порядком процедуру согласования.

Утвержден
Постановлением Правительства
Республики Ингушетия
от 18 октября 2021 г. N 177

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ТОРГОВ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ПРИ ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РЕСПУБЛИКИ ИНГУШЕТИЯ ИЛИ ГЛАВОЙ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ ИНГУШЕТИЯ

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 5 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает правила определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории (далее - торги) в случаях, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Республики Ингушетия или главой администрации муниципального образования Республики Ингушетия.

2. Начальная цена торгов устанавливается равной размеру годовой арендной платы за земельный участок (земельные участки), который будет предоставлен победителю или иному участнику торгов с целью исполнения им договора о комплексном развитии территории (далее -

земельный участок).

3. Годовой размер арендной платы за земельный участок определяется на основании рыночной стоимости права аренды земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении торгов.

4. В случае признания торгов несостоявшимися и если договор не был заключен с единственным участником торгов, организатором торгов может быть объявлено о проведении повторных торгов. При этом начальная цена повторных торгов определяется в размере не более чем на двадцать процентов ниже рыночной стоимости права аренды земельного участка в год.

5. В случае принятия решения о комплексном развитии территории главой администрации муниципального образования проведение оценки рыночной стоимости объекта оценки обеспечивается соответствующим органом местного самоуправления муниципального образования Республики Ингушетия.

В случае принятия решения о комплексном развитии территории Правительством Республики Ингушетия проведение оценки рыночной стоимости объекта оценки обеспечивается Министерством имущественных и земельных отношений Республики Ингушетия.

Утвержден
Постановлением Правительства
Республики Ингушетия
от 18 октября 2021 г. N 177

ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ РЕСПУБЛИКИ ИНГУШЕТИЯ С ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И (ИЛИ) РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДОГОВОРОВ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

1. Настоящий Порядок устанавливает процедуру заключения органами местного самоуправления Республики Ингушетия с правообладателями (далее - заявители), определенными частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества договоров о комплексном развитии территории без проведения торгов (далее - Договор) на основании части 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Для заключения Договора заявитель (представитель заявителя) направляет в орган местного самоуправления Республики Ингушетия заявление, в котором должны быть указаны:

а) полное и сокращенное (при наличии) наименование, место нахождения и адрес,

идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, контактный телефон - для юридического лица или крестьянского (фермерского) хозяйства, созданного в качестве юридического лица;

б) фамилия, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства, идентификационный номер налогоплательщика, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, контактный телефон - для индивидуального предпринимателя или крестьянского (фермерского) хозяйства, созданного без образования юридического лица;

в) фамилия, имя, отчество лица, уполномоченного действовать от имени заявителя;

г) предложение о заключении Договора;

д) способ направления заявителю документов по результатам рассмотрения заявления.

3. К заявлению прилагаются:

а) подписанный заявителем (в случае если сторонами Договора являются несколько заявителей, - всеми заявителями) проект договора, содержащий сведения, указанные в части 1 статьи 67 (с учетом требования части 4 статьи 70), частях 3, 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в проект договора могут быть включены по усмотрению заявителя также иные положения, не предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящим Порядком в качестве обязательных);

б) имеющиеся в распоряжении заявителя документы, подтверждающие право заявителя на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества, расположенные в границах комплексного развития территории, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости;

в) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территорий по инициативе правообладателей, предусмотренное частью 5 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подписанное всеми заявителями (в случае, если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более заявителями);

г) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя на осуществление действий от имени заявителя.

4. В случае обращения заявителей, являющихся правообладателями земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, но не являющихся собственниками указанных объектов, помимо документов, указанных в пункте 3, к заявлению должны быть приложены дополнительно:

а) документ, подтверждающий, что срок действия прав заявителя на земельный участок, расположенный в границах комплексного развития территории, по состоянию на 20-й календарный день со дня подачи заявления составляет не менее чем пять лет, при этом документы, в которых срок действия указанных прав обозначен как неопределенный, не считаются подтверждающими указанное обстоятельство;

б) документ, содержащий письменное согласие собственника указанного земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества или письменное согласие исполнительного органа государственной власти Республики Ингушетия или органа местного самоуправления Республики Ингушетия, 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.

В случае если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества, расположенные в границах комплексного развития территории, находятся в государственной или муниципальной собственности и мероприятия по комплексному развитию территории не предусматривают изменение вида разрешенного использования указанных земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, письменное согласие исполнительного органа государственной власти Республики Ингушетия или органа местного самоуправления Республики Ингушетия, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, не требуется.

5. В течение 1 рабочего дня со дня поступления заявления орган местного самоуправления запрашивает в электронном виде с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия следующие сведения:

а) сведения о заявителе, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц (Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей), - в Федеральной налоговой службе России;

б) сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подтверждающие права заявителя на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества, - в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

6. Срок рассмотрения заявления органом местного самоуправления Республики Ингушетия составляет 20 календарных дней со дня поступления заявления.

7. По результатам рассмотрения заявления орган местного самоуправления принимает одно из следующих решений:

а) о заключении Договора;

б) о направлении заявителю протокола разногласий к проекту договора;

в) об отказе в заключении Договора.

8. Исчерпывающий перечень оснований для принятия органом местного самоуправления Республики Ингушетия решения о направлении заявителю протокола разногласий к проекту договора:

а) наличие в проекте договора внутренних противоречий, опечаток, описок;

б) несоответствие сведений, указанных в проекте договора, сведениям, содержащимся в

государственных и муниципальных информационных системах;

в) несогласие органа местного самоуправления Республики Ингушетия с проектом договора в целом или с его отдельными Положениями;

г) инициатива органа местного самоуправления Республики Ингушетия о дополнении проекта договора отдельными положениями.

9. Основаниями для отказа в заключении Договора являются:

а) заявитель (в случае обращения нескольких заявителей в целях заключения одного Договора - один из заявителей) не является лицом, указанным в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) заявление не соответствует требованиям пункта 2 настоящего Порядка;

в) к заявлению не приложены документы, указанные в пунктах 3, 4 настоящего Порядка;

г) заявление и (или) приложенные к заявлению документы не поддаются прочтению;

д) заключение Договора не относится к полномочиям органа местного самоуправления, в который обратился заявитель;

е) проект договора не соответствует Градостроительному кодексу Российской Федерации и (или) настоящему Порядку.

10. В случае принятия решения о заключении Договора орган местного самоуправления Республики Ингушетия в срок не позднее 20 календарных дней со дня поступления заявления подписывает Договор и направляет подписанный им Договор заявителю по адресу и способом, указанным в заявлении. Со дня направления органом местного самоуправления Республики Ингушетия заявителю подписанного Договора Договор считается заключенным.

11. В случае принятия решения о направлении заявителю протокола разногласий к проекту договора орган местного самоуправления Республики Ингушетия в срок не позднее 20 календарных дней со дня поступления заявления составляет протокол разногласий к проекту договора, подписывает его и направляет заявителю по адресу и способом, указанными в заявлении.

12. Заявитель в срок не позднее 30 календарных дней со дня направления органом местного самоуправления Республики Ингушетия протокола разногласий к проекту договора обязан представить в орган местного самоуправления Республики Ингушетия подписанный заявителем Договор с внесенными изменениями. В случае непредставления заявителем в орган местного самоуправления Республики Ингушетия указанного Договора в установленный в настоящем пункте срок рассмотрение заявления органом местного самоуправления Республики Ингушетия считается прекращенным, что не лишает заявителя права повторно направить заявление в орган местного самоуправления с соблюдением требований настоящего Порядка.

13. Орган местного самоуправления Республики Ингушетия обязан подписать Договор, представленный заявителем, с соблюдением требований и срока, установленных в пункте 12 настоящего Порядка, либо письменно уведомить заявителя об отказе в подписании Договора в представленной редакции в течение 10 календарных дней со дня его поступления в орган

местного самоуправления Республики Ингушетия. В случае отказа органа местного самоуправления от подписания Договора в представленной редакции к отношениям между заявителем и органом местного самоуправления Республики Ингушетия применяются нормы статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

14. В случае принятия решения об отказе в заключении Договора орган местного самоуправления Республики Ингушетия в срок не позднее 20 календарных дней со дня поступления заявления направляет заявителю уведомление об отказе в заключении Договора по адресу и способом, указанным в заявлении. Уведомление должно содержать указание на обстоятельства, послужившие причиной принятия решения об отказе в заключении Договора со ссылкой на соответствующее основание, установленное настоящим Порядком.