Документ предоставлен КонсультантПлюс

ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 26 августа 2021 г. N 316

О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ В РЕСПУБЛИКЕ САХА (ЯКУТИЯ)

В соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в целях обеспечения комплексного развития территорий Республики Саха (Якутия) Правительство Республики Саха (Якутия) постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о комплексном развитии территорий в Республике Саха (Якутия) (далее - Положение).

2. Определить Министерство строительства Республики Саха (Якутия) исполнительным органом государственной власти Республики Саха (Якутия), ответственным за реализацию комплексного развития территорий в Республике Саха (Якутия).

3. Министерству строительства Республики Саха (Якутия) (Кылатчанов П.П.) утвердить примерные формы договоров о комплексном развитии территории.

4. Управлению архитектуры и градостроительства при Главе Республики Саха (Якутия) (Алексеева И.Д.) утвердить Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленные главой местной администрации, в части границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования за исключением пункта 5.1 Положения в части, устанавливающей требования к наличию мастер-планов для решений о комплексном развитии территорий, принимаемых главами местных администраций, вступающей в силу с 1 января 2022 года для городского округа "город Якутск" и с 1 июля 2022 года для остальных муниципальных образований Республики Саха (Якутия).

6. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на первого заместителя Председателя Правительства Республики Саха (Якутия) Бычкова К.Е.

7. Опубликовать настоящее постановление в официальных средствах массовой информации.

Председатель Правительства
Республики Саха (Якутия)
А.ТАРАСЕНКО

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Саха (Якутия)
от 26 августа 2021 г. N 316

ПОЛОЖЕНИЕ
О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ
В РЕСПУБЛИКЕ САХА (ЯКУТИЯ)

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение подготовлено и утверждено во исполнение требований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - ГрК РФ), Законом Республики Саха (Якутия) от 29 декабря 2008 г. 644-3 N 181-IV "О градостроительной политике в Республике Саха (Якутия)" в целях обеспечения комплексного развития территорий.

1.2. Настоящее Положение о комплексном развитии территорий в Республике Саха (Якутия) (далее - Положение) определяет порядок действий при планировании и осуществлении комплексного развития территорий и порядок взаимодействия органов местного самоуправления Республики Саха (Якутия) с исполнительными органами государственной власти Республики Саха (Якутия) при подготовке, принятии и реализации решений о комплексном развитии территорий, осуществляемых в соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации и соответствующими положениями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс РФ) и Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс РФ), Законом Республики Саха (Якутия) от 29 декабря 2008 г. 644-3 N 181-IV "О градостроительной политике в Республике Саха (Якутия)", установленными для комплексного развития территорий.

1.3. В соответствии с частью 5 статьи 28.9 Закона Республики Саха (Якутия) от 29 декабря 2008 г. 644-3 N 181-IV "О градостроительной политике в Республике Саха (Якутия)", установленные настоящим Положением порядок реализации решения о комплексном развитии территории, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию и иные требования к комплексному развитию территории применяются при принятии и реализации решений органов местного самоуправления о комплексном развитии территорий.

2. Ограничения и иные требования при принятии решения о комплексном развитии территории

2.1. Настоящее Положение регулирует деятельность по осуществлению комплексного развития территории жилой застройки, комплексного развития территории нежилой застройки, комплексного развития незастроенной территории.

2.2. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенных территорий, в границах которых 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 нижеследующим критериям:

а) многоквартирные деревянные дома независимо от этажности, построенные по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий до 1985 года включительно;

б) многоквартирные дома до 5 этажей включительно, физический износ основных конструктивных элементов которых составляет 70 процентов и выше;

в) многоквартирные дома, в которых отсутствует холодное водоснабжение и (или) водоотведение.

2.3. 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 пункте 2.2 настоящего Положения, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в пункте 2.2 настоящего Положения.

2.4. Земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой 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 и Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", если иное не предусмотрено ГрК РФ.

2.5. 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;

2) земельные участки с расположенными на них многоквартирными домами, не предусмотренными пунктом 2.2 настоящего Положения, 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) дома, построенные до 1985 года включительно вне зависимости от этажности с общей степенью износа от 70 процентов включительно и выше;

б) дома до 3 этажей с общей степенью износа от 70 процентов включительно и выше;

в) дома, в которых отсутствует одно или несколько систем инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение;

4) объекты регионального значения;

5) объекты местного значения;

6) объекты культурного наследия;

7) объекты захоронения и обезвреживания твердых - коммунальных отходов;

8) объекты для размещения мест погребения.

2.6. 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 Республики Саха (Якутия);

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, предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки;

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

2.7. 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 2.6 настоящего Положения.

2.8. 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, а также объекты, указанные в подпунктах 4 - 8 пункта 2.5 настоящего Положения.

2.9. Земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято 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 и Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", если иное не предусмотрено ГрК РФ.

2.10. Включение в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается Правительством Республики Саха (Якутия) или главой местной администрации муниципального образования, 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 настоящим Положением. Включение в границы указанной территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Республики Саха (Якутия), муниципальной собственности, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Республики Саха (Якутия), органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.11. 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.

2.12. Подготовка решения о комплексном развитии территории осуществляется с учетом региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Саха (Якутия) и 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 случаях, предусмотренных пунктом 3.3 настоящего Положения.

3. Определение границ территории, подлежащей комплексному развитию

3.1. При подготовке решения границы территории комплексного развития:

1) описываются посредством схемы, на которой графически отображаются все объекты капитального строительства. Схема разрабатывается на векторной либо растровой съемке с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов;

2) определяются по границам земельных участков, на которых расположены объекты, которые планируется включить в проект решения, линиям магистралей, улиц, проездов;

3) не должны пересекать границы земельных участков, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов.

3.2. Описание местоположения границ территории комплексного развития осуществляется в местной системе координат (МСК 14), установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Республики Саха (Якутия).

3.3. 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 том числе в следующих случаях:

земельные участки, расположенные в границах несмежных территорий, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов;

земельные участки, расположенные в границах несмежных территорий, предназначенные для размещения объектов транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий городских округов, а также необходимые для обеспечения территориальной доступности к таким объектам.

4. Решение о комплексном развитии территории

4.1. В решение 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, включая многоквартирные дома;

3) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории;

4) сведения о самостоятельной реализации Республикой Саха (Якутия) или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или же о реализации такого решения юридическим лицом, определенным в соответствии с настоящим Положением;

5) 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:

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 предельная высота 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.

Указанные 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 внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с частью 3.4 статьи 33 ГрК РФ;

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

7) полный перечень земельных участков.

4.2. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки подлежит размещению:

1) на официальном сайте Правительства Республики Саха (Якутия) в сети Интернет в случае подготовки такого проекта Министерством строительства Республики Саха (Якутия) - уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Саха (Якутия) (далее - Минстрой РС(Я));

2) на официальном сайте органа местного самоуправления в сети Интернет и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с использованием сети Интернет, либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг;

3) 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 комплексном развитии территории.

4.3. Размещение решения о комплексном развитии территории осуществляется в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Республики Саха (Якутия).

4.4. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в соответствии с этапами реализации указанного решения, определенными договором о комплексном развитии территории лицом, с которым заключен такой договор.

5. Мастер-план комплексного развития территории

в части, устанавливающей требования к наличию мастер-планов для решений о комплексном развитии территорий, принимаемых главами местных администраций, вступающей в силу с 1 января 2022 года для городского округа "город Якутск" и с 1 июля 2022 года для остальных муниципальных образований Республики Саха (Якутия).

> П. 5.1 в части, устанавливающей требования к наличию мастер-планов для решений о комплексном развитии территорий, принимаемых главами местных администраций, вступает в силу с 01.01.2022 для ГО "город Якутск" и с 01.07.2022 для остальных муниципальных образований Республики Саха (Якутия).

5.1. К проекту решения Правительства Республики Саха (Якутия), проекту решения органа местного самоуправления о комплексном развитии территорий подготавливается мастер-план комплексного развития территории (далее - мастер-план).

5.2. Мастер-план подготавливается инициатором проекта решения о комплексном развитии территории - Минстроем РС(Я), органом местного самоуправления, уполномоченным лицом - юридическим лицом, определенным отдельным решением Правительства Республики Саха (Якутия) для его реализации (далее - уполномоченное лицо).

5.3. Мастер-план представляет собой результат комплексной градостроительной проработки территории, на которой требуется устранение проблем жителей, связанных с наличием ветхого и аварийного фонда, а также примыкающих к ней территорий, которые могут быть вовлечены в связанные градостроительные процессы.

5.4. Мастер-план подготавливается в соответствии с требованиями к составу и содержанию, указанными в приложении к настоящему Положению.

5.5. В случае подготовки мастер-плана органом местного самоуправления или уполномоченным лицом, мастер-план подлежит согласованию Минстроем РС(Я) в течение 10 рабочих дней со дня его внесения в Минстрой РС(Я). При согласовании Минстрой РС(Я) проверяет обоснованность финансово-экономических расчетов и соответствие Мастер - плана требованиям к составу и содержанию, определенным в приложении к настоящему Положению в пределах компетенции Минстроя РС(Я).

5.6. Мастер-план подлежит утверждению Управлением архитектуры и градостроительства при Главе Республики Саха (Якутия) (далее - Управление) в течение 10 рабочих дней со дня его внесения в Управление.

5.7. Предметом утверждения является мастер-план с рекомендацией для дальнейшего применения в целях комплексного развития территории.

5.8. Управлением могут быть приняты следующие решения:

утвердить мастер-план;

отклонить мастер-план в связи с необходимостью доработки.

5.9. Принятие решения об отклонении мастер-плана принимается в следующих случаях:

несоответствие требованиям к составу и содержанию, определенным в приложении к настоящему Положению;

несоответствие требованиям, содержащимся в правилах благоустройства и нормативах градостроительного проектирования;

принятые решения нарушают требования строительных, санитарных и противопожарных норм, действующих на территории Российской Федерации.

5.10. Утверждение мастер-плана является основанием для проведения последующих процедур, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Положением".

5.11. Подготовка мастер-плана, предусмотренного пунктом 5.1 настоящего Положения, не требуется в случае, если для принятия и реализации решения о комплексном развитии территории отсутствует необходимость во внесении изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки. Площадь такой территории должна быть не более 10 000 квадратных метров.

6. Этапы процедур подготовки, принятия и реализации решения Правительства Республики Саха (Якутия) о комплексном развитии территории

Этапы процедур принятия и реализации решения о комплексном развитии территорий применительно к видам комплексного развития территории (КРТ), определенных в пункте 2.1 настоящего Положения, приведены в таблице ниже:

N	Этапы процедур	КРТ жилой застройки	КРТ нежилой застройки	КРТ незастроенной территории	Ответственный
1	Инициирование КРТ, подготовка, согласование мастер-плана. Рассмотрение и утверждение мастер-плана Управлением	+	+	+	Минстрой РС(Я)/ органы местного самоуправления/ уполномоченное лицо Управление
2	Подготовка проекта решения о КРТ	+	+	+	Уполномоченное лицо
3	Одобрение проекта решения о КРТ рабочей группой по развитию жилищного строительства на территории Республики Саха (Якутия), образованной распоряжением Правительства Республики Саха (Якутия) от 26.03.2021 N 268-р "О рабочей группе по развитию жилищного строительства на территории Республики Саха (Якутия)"	+	+	+	рабочая группа
4	Формирование пакета документов, подтверждающих условия, включенные в проект решения о комплексном развитии территории и мастер-план	+	+	+	Уполномоченное лицо
5	Размещение проекта решения о КРТ	+	+	-	Минстрой РС(Я)
6	Размещение проекта решения о КРТ на информационных стендах (информационных щитах)	+	-	-	Уполномоченное лицо

7	Направление всем правообладателям предложения о заключении договора о КРТ нежилой застройки	-	+	-	Уполномоченное лицо
8	Направление предложения в Управляющую компанию или товарищество собственников жилья (ТСЖ) многоквартирного дома о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах с размещением соответствующей информации на информационном стенде (информационном щите) или в помещениях общего пользования многоквартирного дома	+	-	-	Уполномоченное лицо
9	Корректировка проекта решения о КРТ с учетом сведений, полученных по итогам общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах	+	-	-	Уполномоченное лицо
10	Принятие решения. Опубликование решения (правового акта) в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации	+	+	+	Правительство РС(Я) Администрация Главы РС(Я) и Правительства РС(Я)
11	Заключение договора о КРТ нежилой застройки с правообладателями, принявшими предложение заключить	-	+	-	Минстрой РС(Я)

	договор о комплексном развитии такой территории на установленных условиях без проведения торгов				
12	Проведение торгов в целях заключения договора о КРТ	+	+	+	Минстрой РС(Я)
13	Заключение договора о КРТ по результатам торгов либо соглашения с уполномоченным лицом	+	+	+	Минстрой РС(Я)
14	Предоставление земельного участка или земельных участков в аренду без торгов в целях реализации договора о комплексном развитии незастроенной территории лицу, с которым заключен такой договор	-	-	+	Министерство имущественных и земельных отношений РС(Я) Органы местного самоуправления
15	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	+	+	+	Органы местного самоуправления
16	Определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение	+	+	+	Минстрой РС(Я)/ уполномоченное лицо/юридическое лицо

17	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 КРТ жилой и нежилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков	+	+	+	Уполномоченное лицо/юридическое лицо
18	Контроль за реализацией договоров о КРТ и соглашений с уполномоченным лицом	+	+	+	Минстрой РС(Я) Уполномоченное лицо
19	Подготовка и подписание актов о реализации и частичной реализации договора о КРТ и соглашений с уполномоченным лицом	+	+	+	Минстрой РС(Я)/уполномоченное лицо/ юридическое лицо

7. Инициирование принятия решения о комплексном развитии территории

7.1. Инициирование принятия решения о комплексном развитии территории осуществляется на основании градостроительной документации, информации о жилищном фонде и нежилых объектах, адресной программы сноса, реконструкции объектов нежилого назначения, утвержденной Правительством Республики Саха (Якутия), единого государственного реестра недвижимости, информации ресурсоснабжающих организаций о технологической возможности подключения к сетям инженерной инфраструктуры, обеспеченности территории социальной инфраструктурой и развитости дорожной сети, иной общедоступной информации, по результатам которого формируется мастер-план.

7.2. В случае инициирования принятия решения Правительства Республики Саха (Якутия) о комплексном развитии территории разработка проекта осуществляется уполномоченным лицом.

7.3. Уполномоченное лицо вносит на рассмотрение рабочей группы по развитию жилищного строительства на территории Республики Саха (Якутия), утвержденной распоряжением Правительства Республики Саха (Якутия) от 26.03.2021 N 268-р (далее - рабочая группа) проект решения о комплексном развитии территории с приложением мастер-плана для принятия решения об отклонении или одобрении представленного проекта решения.

7.4. Представленный проект решения может быть отклонен рабочей группой по одному или нескольким из следующих оснований:

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

б) отсутствие экономической целесообразности реализации комплексного развития территории в представленных границах;

в) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для размещения объектов регионального значения в соответствии с документацией по планировке территории, либо на которых расположены такие объекты, за исключением случаев, когда включение указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, согласовано с уполномоченным органом исполнительной власти, организациями;

г) в отношении земельных участков, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, находящихся в государственной собственности, действует решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, принятое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

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

е) на земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, необходимые для обеспечения:

стратегических интересов Российской Федерации в области страны и безопасности государства, защиты нравственности, здоровья и прав граждан Российской Федерации в соответствии с перечнем, утверждаемым Президентом Российской Федерации по представлению Правительства Российской Федерации;

осуществления федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъекта, органами местного самоуправления полномочий, установленных нормативно-правовыми актами, определяющими статус этих органов, в том числе объекты недвижимого имущества, закрепленные за государственными или муниципальными унитарными предприятиями, государственными или муниципальными учреждениями;

ж) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, являются ограниченными в обороте или изъятыми из оборота;

з) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для реализации полномочий органов государственной власти Республики Саха (Якутия), установленных нормативными актами Российской Федерации, Республики Саха (Якутия);

и) несоразмерность сроков реализации проекта комплексного развития территории и объемов строительства объектов капитального строительства.

7.5. Проект решения о комплексном развитии территорий жилой и нежилой застройки, подготовленный органом местного самоуправления Республики Саха (Якутия), подлежит согласованию в соответствии с разделом 20 настоящего Положения.

8. Одобрение проекта решения о комплексном развитии территории

8.1. В течение 15 рабочих дней с момента направления членам рабочей группы проекта решения рабочая группа принимает решение о его одобрении и о способе его реализации либо об отклонении представленного проекта решения согласно пункту 7.4 настоящего Положения в связи с несоответствием условиям, установленным разделом 2 настоящего Положения и/или мотивированным заключениям членов рабочей группы, либо о направлении на доработку проекта решения по замечаниям членов рабочей группы.

8.2. В случае направления проекта решения о комплексном развитии территории на доработку, уполномоченное лицо в течение 7 рабочих дней с момента принятия соответствующего решения рабочей группы, проводит согласительное совещание для рассмотрения на нем спорных моментов с участием представителя отраслевого органа - члена рабочей группы в целях выработки единой позиции по проекту решения с оформлением протокола указанного совещания.

уполномоченное лицо по итогам согласительного совещания в течение 15 рабочих дней повторно вносит проект решения на рассмотрение членам рабочей группы. В течение 15 рабочих дней с момента направления членам рабочей группы доработанного проекта решения рабочая группа принимает решение о его одобрении и о способе его реализации либо об отклонении представленного проекта решения.

8.3. В случае невозможности доработки проекта решения о комплексном развитии территории он подлежит повторному рассмотрению в соответствии с настоящим Положением.

9. Формирование пакета документов, подтверждающих условия, включенные в проект решения о комплексном развитии территории и мастер-план

9.1. В случае одобрения рабочей группой проекта решения, уполномоченный орган обеспечивает сбор следующих документов, подтверждающих условия, включенные в:

1) проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки:

а) копии документов, подтверждающих соответствие многоквартирных домов, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки требованиям, установленным пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ;

б) копии правовых актов о признании расположенных в границах территории комплексного развития многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу;

в) копии документов, подтверждающих соответствие объектов капитального строительства, включенных в решение о комплексном развитии территории нежилой застройки требованиям, установленным пунктами 1, 2 части 4 статьи 65 ГрК РФ;

г) сведения о наличии оснований для включения иных объектов капитального строительства, расположенных на рассматриваемой территории, согласно частям 3 и 5 статьи 65 ГрК РФ;

д) сведения о наличии (отсутствии) ранее установленного резервирования в отношении земельных участков, которые находятся в государственной, муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена и расположены в границах рассматриваемой территории;

е) сведения о возможности (отсутствии возможности) предоставления расположенных в границах территории комплексного развития земельных участков, которые находятся в государственной, муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, лицу, с которым будет заключен договор о комплексном развитии территории;

ж) выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества, подлежащие сносу/реконструкции, которые расположены на территории комплексного развития (далее - объекты), а также на земельные участки, вошедшие в границы территории комплексного развития (далее - земельные участки);

з) в случае отсутствия сведений о правах на объекты и земельные участки в ЕГРН - заверенные в установленном порядке копии правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов, подтверждающих право собственности на объекты и земельные участки (в случае возникновения прав собственности до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"), кадастровые паспорта на объекты и земельные участки для целей их индивидуализации (в случае отсутствия кадастровых паспортов объектов - технические паспорта);

и) расчет предполагаемой площади жилых посещений, необходимых для переселения граждан из многоквартирных домов, планируемых к сносу на территории комплексного развития (с учетом региональных нормативов градостроительного проектирования);

к) иные документы, подтверждающие сведения, включенные в мастер-план и проект решения о комплексном развитии территории;

2) проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки:

а) копии документов, подтверждающих соответствие объектов капитального строительства, включенных в решение о комплексном развитии территории нежилой застройки требованиям, установленным пунктами 1, 2 части 4 статьи 65 ГрК РФ;

б) сведения о наличии оснований для включения иных объектов капитального строительства, расположенных на рассматриваемой территории, согласно частям 3 и 5 статьи 65 ГрК РФ;

в) сведения о наличии (отсутствии) ранее установленного резервирования в отношении земельных участков, которые находятся в государственной, муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена и расположены в границах рассматриваемой территории;

г) сведения о возможности (отсутствии возможности) предоставления расположенных в границах территории комплексного развития земельных участков, которые находятся в государственной, муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, лицу, с которым будет заключен договор о комплексном развитии территории;

д) выписки из ЕГРН о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества, подлежащие сносу/реконструкции, которые расположены на территории комплексного развития (далее - объекты), а также на земельные участки, вошедшие в границы территории комплексного развития (далее - земельные участки);

е) иные документы, подтверждающие сведения, включенные в мастер-план и проект решения о комплексном развитии территории;

3) проект решения о комплексном развитии незастроенной территории:

а) копии документов, подтверждающих соответствие объектов капитального строительства, включенных в решение о комплексном развитии территории нежилой застройки требованиям, установленным пунктом 3 части 1 статьи 65 ГрК РФ;

б) документы, подтверждающие сведения, включенные в мастер-план и проект решения о комплексном развитии территории.

10. Проведение 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

10.1. Внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, или исключению многоквартирного дома, включенного в решение о комплексном развитии территории жилой застройки проводятся в порядке, установленном Жилищным кодексом. Информирование собственников инициатором общего собрания (уполномоченным лицом) осуществляется согласно части 4 статьи 45 Жилищного кодекса не позднее чем за 10 дней до проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Предложение в управляющую компанию или товарищество собственников жилья многоквартирного жилого дома о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме направляется не позднее чем за 20 дней до проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

10.2. Решение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, принимается не менее чем двумя третями голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме и оформляется протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Предельный срок для проведения 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 составляет 31 (тридцать один) календарный день.

10.3. Копия решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, не позднее чем через 3 рабочих дня после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат направлению уполномоченному лицу, направившему предложение о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

10.4. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу об исключении многоквартирного жилого дома из решения о комплексном развитии территории жилой застройки должно быть принято до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

10.5. В случае принятия решения, указанного в пункте 10.4 настоящего Положения, копия решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не позднее чем через 3 рабочих дня после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат направлению уполномоченному лицу, направившему предложение о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

10.6. В случае если решения, указанные в пункте 10.2 и/или 10.4 настоящего Положения, вносят существенные изменения в проект комплексного развития территории, мастер-план подлежит корректировке и последующему внесению на рассмотрение рабочей группы. Проект решения о комплексном развитии территории подлежит повторному внесению в порядке, установленном настоящим Положением.

11. Направление предложения об осуществлении комплексного развития территории нежилой застройки всем правообладателям земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, расположенных в границах такой территории

11.1. Не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня одобрения рабочей группой проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки уполномоченное лицо или орган местного самоуправления направляет предложение об осуществлении комплексного развития территории нежилой застройки всем правообладателям земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, на установленных условиях без проведения торгов, в том числе собственникам объектов недвижимости, предоставленных в аренду, безвозмездное пользование, с приложением проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки.

11.2. Предложение, предусмотренное пунктом 11.1 настоящего Положения, направляется уполномоченным лицом по адресу, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц, или по адресу нахождения единоличного исполнительного органа правообладателя, указанного в его учредительных документах. В случае возврата указанного письма с почтовой отметкой о невозможности вручения, указанный правообладатель считается уведомленным надлежащим образом о направлении ему предложения.

11.3. Правообладатели земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, в том числе собственники объектов недвижимости, предоставленных в аренду, безвозмездное пользование не позднее чем через 45 календарных дней после получения

предложения, предусмотренного пунктом 11.1 настоящего Положения, направляют уполномоченному лицу письменное согласие на заключение договора о комплексном развитии территории с приложением соглашения, заключенного между правообладателями.

12. Принятие решения о комплексном развитии территории

12.1. Решение о комплексном развитии территории принимается Правительством Республики Саха (Якутия) в форме распоряжения в одном из следующих случаев:

1) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств государственного бюджета Республики Саха (Якутия);

2) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Правительством Республики Саха (Якутия);

3) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований.

12.2. Решение о комплексном развитии территории принимается главой местной администрации в случаях, не предусмотренных пунктом 12.1.

12.3. Решение о комплексном развитии территории принимается в срок не более 30 календарных дней:

со дня окончания срока, установленного для проведения общих собраний собственников в многоквартирных домах, указанных в пункте 10.2 настоящего Положения (при принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки);

со дня истечения срока, установленного пунктом 11.3 настоящего Положения (при принятии решения о комплексном развитии территории нежилой застройки);

не позднее, чем через 15 календарных дней со дня одобрения проекта решения рабочей группой (при принятии решения о комплексном развитии территории незастроенной территории).

12.4. В решение о комплексном развитии территории включаются сведения, предусмотренные пунктом 9.1 Положения, уточненные по результатам проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в соответствии с разделом 10 настоящего Положения.

12.5. Принятие решения о комплексном развитии территории является правовым основанием для:

1) осуществления Минстроем РС(Я) или органом местного самоуправления мероприятий по определению начальной цены предмета торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории;

2) принятия Минстроем РС(Я) или органом местного самоуправления решения о проведении торгов;

3) предъявления уполномоченными органами к собственникам помещений в многоквартирных жилых домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и расположенных на территории, в отношении которых принято решение о комплексном развитии территории, требований об их сносе или реконструкции в соответствии с частью 11 статьи 32 Жилищного кодекса РФ;

4) предъявления уполномоченными органами к собственникам помещений в

многоквартирных жилых домах, в отношении которых принято решение о комплексном развитии территории требований об их сносе или реконструкции в соответствии с частью 11 статьи 32 Жилищного кодекса РФ;

5) принятия решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством и Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

6) резервирования уполномоченными органами в пределах границ территории комплексного развития, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, подлежащих предоставлению лицу, с которым по результатам торгов будет заключен договор;

7) осуществления иных действий, направленных на заключение по результатам торгов договора о комплексном развитии территории.

13. Отдельные условия реализации комплексного развития территории уполномоченным лицом

13.1. При рассмотрении проекта решения, реализация которого предполагается уполномоченным лицом рабочая группа вправе установить одно или несколько дополнительных требований к реализации комплексного развития территории при наличии экономически обоснованного заключения:

о реализации части жилых помещений по льготной стоимости для отдельных категорий граждан, определенных решением рабочей группы;

о предоставлении части жилых помещений безвозмездно для последующего размещения граждан, переселяемых из аварийных многоквартирных домов, и (или) детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и иных категорий граждан, определенных решением Правительства Республики Саха (Якутия);

о безвозмездной передаче в государственную или муниципальную собственность нежилых помещений или построенного отдельно стоящего объекта для размещения учреждений социальной инфраструктуры, иных организаций, финансируемых из государственного бюджета Республики Саха (Якутия).

14. Заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, принявшими предложение заключить договор о комплексном развитии такой территории на установленных условиях без проведения торгов

14.1. В случае поступления уполномоченному лицу направленного правообладателям предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки на установленных условиях без проведения торгов, до истечения 45 календарных дней со дня получения правообладателями этого предложения письменного согласия на его заключение от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее - согласие), уполномоченное лицо обеспечивает рассмотрение представленных документов в срок не более 5 рабочих дней с даты их поступления.

14.2. Обязательным приложением к согласию всех правообладателей являются:

1) подписанный всеми правообладателями проект договора о комплексном развитии территории нежилой застройки правообладателями, принявшими предложение заключить договор о комплексном развитии такой территории на установленных условиях без проведения торгов;

2) подписанное всеми правообладателями соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории нежилой застройки;

3) документы, подтверждающие соответствие правообладателей требованиям, установленным частью 1 статьи 70 ГрК РФ.

14.3. По результатам рассмотрения документов, представленных правообладателями в соответствии с пунктом 14.2 настоящего Положения, уполномоченное лицо принимает в отношении них одно из следующих решений:

1) отклонить в случае обнаружения в них неустранимых замечаний и противоречий;

2) отклонить и отправить на доработку в срок не более 15 рабочих дней в случае установления в них устранимых замечаний и противоречий;

3) согласовать без замечаний и направить договор на подписание в орган местного самоуправления.

14.4. В случае отклонения документов, представленных правообладателями, в связи с обнаружением в них неустранимых замечаний и противоречий и в случае неоднократного отклонения доработанных документов, а также в случае непредставления правообладателями в течение 30 календарных дней с даты отклонения документов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 14.3 настоящего Положения, уполномоченное лицо принимает решение о прекращении процедур, связанных с реализацией предложения о комплексном развитии территории нежилой застройки правообладателями, принявшими предложение заключить договор о комплексном развитии такой территории на установленных условиях без проведения торгов.

14.5. С даты решения об одобрении проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, в границы которой включены принадлежащие правообладателям земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества, указанные правообладатели не вправе выступить с инициативой в адрес уполномоченного лица о заключении договора о комплексном развитии всей или частей такой территории по инициативе правообладателей в порядке, установленном статьей 70 ГрК РФ.

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

15.1. 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 ГрК РФ.

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

15.3. В качестве организаторов торгов выступает Минстрой РС(Я), орган местного самоуправления или действующая на основании договора с ним организация.

15.4. 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 5 (пять) лет, предшествующие их дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее 10 (десяти) процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном ГрК РФ, 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.

15.5. Начальная цена предмета конкурса (аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории определяется по формуле:

НЦА = КС x 0,015 x Пр,

где:

КС - сумма кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития, руб.;

Пр - срок, на который заключается договор о комплексном развитии застроенной территории, лет.

15.6. Начальная цена предмета конкурса (аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории, определенная в соответствии с пунктом 15.5 настоящего Положения, подлежит применению в случае, если решение о комплексном развитии территории принято главой местной администрации.

16. Заключение договора о комплексном развитии территории по результатам торгов или соглашения с уполномоченным лицом

16.1. Договор о комплексном развитии территории заключается между Минстроем РС(Я) или органом местного самоуправления с одной стороны и победителем торгов, иным лицом, определенным в соответствии со статьей 69 ГрК РФ, в случае уклонения победителя торгов от заключения такого договора или признания торгов несостоявшимися, с другой стороны.

16.2. Для заключения договора Минстрой РС(Я) или орган местного самоуправления:

1) готовит проект договора по форме и содержанию соответствующий проекту, размещенному в составе извещения о проведении торгов на право заключить договор о комплексном развитии территории (далее - извещение), с указанием в нем наименования и реквизитов лица, с которым заключается договор, в количестве экземпляров, соответствующем числу участников договора, и экземпляра, подлежащего предоставлению территориальному органу, осуществляющему регистрацию прав (при необходимости);

2) в течение 5 дней с момента завершения действий, указанных в подпункте 1 пункта 16.2 направляет сопроводительным письмом в адрес лица, обладающего по результатам подготовки и проведения торгов правом заключить договор, проект договора.

16.3. Участник торгов, которому направлен проект договора для его подписания, обязан в срок, предусмотренный извещением и указанный в сопроводительном письме, подписать все экземпляры договора и направить их для подписания либо сообщить об отказе от заключения договора с указанием причины отказа.

16.4. Организатор торгов в случаях, если торги были признаны несостоявшимися и договор не

был заключен с заявителем, подавшим единственную заявку на участие в торгах, или с заявителем, признанным единственным участником торгов, или с единственным участником торгов (при наличии таких лиц), вправе объявить о проведении повторных торгов. При этом условия торгов могут быть изменены.

16.5. Соглашение с уполномоченным лицом заключается в срок не позднее 20 дней с момента принятия решения о комплексном развитии территории.

17. Предоставление земельного участка или земельных участков в аренду без торгов в целях реализации договора о комплексном развитии территории незастроенной территории лицу, с которым заключен такой договор

17.1. Предоставление земельного участка или земельных участков в аренду без проведения торгов в целях реализации договора о комплексном развитии незастроенной территории лицу, с которым заключен такой договор, осуществляется в порядке и сроки, установленные земельным законодательством, после исполнения лицом, заключившим договор отдельных обязательств, предусмотренных договором, если это предусмотрено условиями договора.

17.2. В целях обеспечения осуществления подготовительных работ для осуществления комплексного развития незастроенной территории лицо, заключившее договор, вправе обратиться в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на предоставление земельных участков в аренду без торгов, сразу после заключения договора.

18. Подготовка документации по планировке территории комплексного развития

18.1. Лицо, с которым заключен договор (соглашение) о комплексном развитии территории, принимает решение о подготовке документации по планировке территории самостоятельно в соответствии с частью 1.1 статьи 45 ГрК РФ. Подготовка документации по планировке территории в целях комплексного развития территории, определенной предметом договора о комплексном развитии территории, осуществляется лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в сроки, определенные соответствующим обязательством в составе этого договора.

18.2. В случае неисполнения обязательств по подготовке и представлению на утверждение документации по планировке территории в целях комплексного развития по истечении срока, определенного соответствующим обязательством в составе договора (соглашения) о комплексном развитии территории, Минстрой РС(Я), являющийся стороной договора (соглашения), вправе принять решение об одностороннем отказе от договора (соглашения), влекущее расторжение этого договора (соглашения).

19. 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, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков

19.1. Стороны заключенного договора, (соглашения) о комплексном развитии территории

жилой застройки (далее - договор, соглашение) 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, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, в соответствии с условиями договора (соглашения).

20. Порядок согласования решений о комплексном развитии территории жилой и нежилой застройки, подготовленные органами местного самоуправления

20.1. Уполномоченным органом исполнительной власти Республики Саха (Якутия) по согласованию проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации (далее - проект решения) является Управление.

20.2. К проекту, вносимому в Управление прилагается мастер-план утвержденный Управлением.

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

20.4. Срок согласования проекта решения не превышает 30 дней со дня поступления проекта решения в Управление.

20.5. По результатам рассмотрения проекта решения Управление готовит заключение о согласии или несогласии с проектом решения с обоснованием принятого решения.

20.6. Порядок согласования решений о комплексном развитии территории жилой и нежилой застройки, подготовленных органами местного самоуправления, утверждается нормативным правовым актом Управления.

21. Порядок приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в части 1 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников

21.1. Собственник жилого помещения вправе взамен освобождаемого жилого помещения приобрести с зачетом стоимости размера возмещения за изымаемое жилое помещение другое жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое ему жилое помещение.

21.2. Под лицом, обеспечивающим реализацию решения о комплексном развитии территории, понимается уполномоченный орган государственной власти, орган местного самоуправления, юридическое лицо, обеспечивающие реализацию решения о комплексном развитии территории.

21.3. Лицо, обеспечивающее реализацию решения о комплексном развитии территории, в течение 60 календарных дней после опубликования решения о комплексном развитии территории жилой застройки или заключения договора о комплексном развитии территории (в случае реализации решения о комплексном развитии территории лицом, заключившим договор), а также получения отчетов об оценке в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в отношении жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, направляет способом, позволяющим подтвердить факт и дату направления, собственнику жилых помещений письменное уведомление о включении многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее ему жилое помещение, в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (далее - письменное уведомление), с уведомлением о вручении.

21.4. Письменное уведомление в обязательном порядке должно содержать:

а) размер возмещения за изымаемое жилое помещение по результатам оценки с указанием реквизитов отчета об оценке;

б) сведения о предоставляемом жилом помещении (количество комнат, общая и жилая площадь, местонахождение);

в) указание на право собственника жилого помещения в течение 30 календарных дней с даты получения уведомления представить лицу, обеспечивающему реализацию решения о комплексном развитии территории, заявление в письменной форме о приобретении с зачетом стоимости размера возмещения за изымаемое жилое помещение другого жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение (далее - заявление).

21.5. Заявление представляется лицу, обеспечивающему реализацию решения о комплексном развитии территории, собственником жилого помещения лично либо через представителя (действующего на основании нотариально удостоверенной или приравненной к ней доверенности), либо направляется письмом с уведомлением о вручении. В заявлении собственника жилого помещения отражаются характеристики жилого помещения, предоставляемого взамен изымаемого, с указанием размера и способа доплаты (за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников).

21.6. Лицо, обеспечивающее реализацию решения о комплексном развитии территории, в течение 90 календарных дней после поступления заявления направляет заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручает лично собственнику жилого помещения уведомление с отметкой о вручении, содержащее конкретные варианты предлагаемых жилых помещений, с указанием размера доплаты и срока для принятия собственником жилого помещения решения по предложенным вариантам жилого помещения.

21.7. В случае согласия собственника с вариантом предоставляемого жилого помещения лицо, обеспечивающее реализацию решения о комплексном развитии территории, в месячный срок со дня получения такого согласия обеспечивает подготовку проекта соответствующего договора и направляет его собственнику заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручает лично.

21.8. Приобретение в соответствии с настоящим Порядком собственником жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение, осуществляется по договору мены с доплатой, заключаемому собственником жилого помещения с лицом, обеспечивающим реализацию

решения о комплексном развитии территории, в соответствии с действующим законодательством.

В случае если жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, находится в общей собственности, договор мены заключается со всеми собственниками жилого помещения и предусматривает возникновение права общей собственности на предоставляемое жилое помещение в долях, соответствующих долям в праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (в случае, если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности), или возникновение права общей совместной собственности на жилое помещение в случае, если жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, находилось в общей совместной собственности.

21.9. Размер доплаты по договору мены устанавливается как разница между стоимостью приобретаемого с доплатой жилого помещения и размером возмещения за изымаемое у собственника жилое помещение.

Стоимость приобретаемого с доплатой жилого помещения определяется на основании отчета независимого оценщика (в случае заключения договора мены с уполномоченным органом исполнительной государственной власти, органом местного самоуправления, а также юридическим лицом, определенным уполномоченным органом исполнительной государственной власти либо органом местного самоуправления и обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории) либо самостоятельно лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории.

Доплата по договору мены производится собственником за счет собственных и/или заемных средств, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников.

21.10. Порядок и сроки расчетов, передачи жилых помещений, обязательства сторон договора мены устанавливаются договором мены в соответствии с действующим законодательством.

Приложение
к Положению о комплексном
развитии территорий
в Республике Саха (Якутия)

СОСТАВ МАСТЕР-ПЛАНА
КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ В РЕСПУБЛИКЕ САХА (ЯКУТИЯ)

Требования к составу и содержанию отдельных частей

1. Пояснительная записка включает в себя:

1.1. Существующее положение:

краткое описание территории, в том числе сведения о существующих сносимых и сохраняемых объектов капитального строительства (далее - ОКС) жилого и нежилого назначения с указанием их основных параметров (в том числе этажность, площадь застройки, площадь квартир для жилых ОКС (расселяемых) и сохраняемых);

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 территорий комплексного развития и/или в нормативной территориальной доступности (проектной мощности и фактической заполняемости, существующем профиците при наличии);

сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, расположенных в границах территории комплексного развития территории (далее - КРТ), в разрезе: фактическая мощность, наличие резервов;

описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта).

1.2. Предложения по комплексному развитию территории:

сведения о планируемых объектах, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки (для жилых объектов - площадь элементов планировочной структуры (далее - 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);

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;

сведения об установленных видах разрешенного использования земельных участков и располагаемых на них объектах капитального строительства и предельные параметры разрешенного использования, 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;

обоснование необходимости включения в границы комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территорий комплексного развития;

обоснование необходимости привлечения средств государственного бюджета Республики Саха (Якутия) и/или бюджета соответствующего муниципального образования;

обоснования соответствия региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Саха (Якутия) и местным нормативам градостроительного проектирования, в том числе расчет потребности в объектах социального обслуживания и местах хранения автотранспорта;

сведения о предоставляемой для переселения площади квартир;

предложения по развитию систем социального обслуживания (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов);

предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения, предложения по развитию системы объектов коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения;

предложения по развитию систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта);

предложения по благоустройству территории.

1.3. Иные материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории

2. Графические материалы (существующее положение).

2.1. Местоположение территории в границах муниципальных образований.

2.2. Схема существующего использования территории, выполняемая на кадастровой карте с указанием кадастрового номера и площадей всех земельных участков, планируемых к застройке, в том числе с отображением земельных участков, находящихся в собственности третьих лиц, границы и площади территорий государственной неразграниченной собственности;

2.3. Схема существующих зон с особыми условиями использования территории (при наличии).

2.4. Экспликация, технико-экономические показатели и фотофиксация ОКС (при наличии на территории).

2.5. Схема расположения существующих объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от территории КРТ.

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).

3.1. Схема планируемой застройки в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Саха (Якутия) и местными нормативами градостроительного проектирования с предложениями по созданию улично-дорожной сети и благоустройству.

3.2. Предложения по установлению границ КРТ, формированию элементов планировочной и установлению красной линии.

3.3. Схема предварительного межевания территории с указанием границ, нумерации и площади образуемых земельных участков.

3.4. Объемно-пространственные решения планируемой застройки.

3.5. Схема этапов реализации строительства всех объектов капитального строительства и инфраструктуры, включая возведение новых многоквартирных домов (МКД) и схему переселения сносимых МКД.

3.6. Схема планируемого транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта).

3.7. 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.

3.8. Схема планируемого обеспечения территории объектами коммунальной инфраструктуры и сетями инженерно-технического обеспечения.

3.9. Демонстрационные материалы для более полного описания планируемого строительства. Фотомонтаж планируемого строительства и иные графические материалы.

3.10. Иные графические материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории.

4. Презентационные материалы (для КРТ жилой застройки);

4.1. Презентационные материалы, предназначенные для вынесения на обсуждение с экспертным сообществом, жителями переселяемых домов, представленные:

на планшетах размером 100 х 140 см альбомного формата (размер изображения не менее 150 dpi);

в виде буклетов в формате А4;

в электронном виде,

в следующем составе:

1) фотофиксация территории, подлежащей КРТ, и объектов капитального строительства жилого и нежилого назначения, расположенных на данной территории, с их основными параметрами;

2) комплексная схема, включающая в себя:

схему планируемой застройки территории, подлежащей КРТ;

объекты социальной инфраструктуры, планируемые для обеспечения жилой застройки и пути подходов / подъездов к ним;

схему общественных пространств с пешеходно-транспортной связью между ними;

транспортное обслуживание территории, включая остановки общественного транспорта;

3) объемно-пространственное решение застройки и параметры застройки (S территории КРТ, технологии строительства, этажность, S квартир, количество мест в СОШ, ДОУ, количество посещений в поликлиниках с адресной привязкой, количество парковочных мест);

4) параметры планировок квартир с приемами внутренней отделки квартир и мест общего пользования (фото и/или визуализация);

5) архитектурные приемы внешнего вида домов аналогичной типологии с предложением по формированию визуальной составляющей, призванной повысить узнаваемость территории, и с описанием качественных характеристик;

6) благоустройство территории (примеры детских и спортивных площадок, площадок отдыха для взрослого населения, озеленения и малых архитектурных форм);

При оформлении материалов следует обеспечить стилистическую целостность восприятия и информативность;

7) инвестиционный паспорт КРТ (с приложением бизнес-плана, реализации проекта, резюме инвестиционного проекта, описание инвестиционного проекта, информация об основных

участниках инвестиционного проекта, описание этапов строительства многоквартирных домов, других объектов, анализ рынка, организационный план, план продаж и стратегия маркетинга, план производства, анализ ресурсов, финансовый план, план финансирования, анализ проектных рисков, приложения (при их наличии).