ПРАВИТЕЛЬСТВО АЛТАЙСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23.09.2021 № 351

г. Барнаул

О регулировании некоторых вопросов по реализации комплексного развития территорий жилой застройки в Алтайском крае

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» Правительство Алтайского края постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:

порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки (приложение 1);

порядок определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (приложение 2);

порядок заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей без проведения торгов (приложение 3);

перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории (приложение 4);

порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (приложение 5).

2. Установить, что:

2.1. многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким из следующих критериев:

физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 70 процентов согласно заключению юридического лица, являющегося членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их

строительных конструкций;

совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной Правительством Алтайского края;

многоквартирный дом построен в период индустриального домостроения (введен в эксплуатацию до 1980 года включительно) по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии и признаны таковыми в установленном порядке;

многоквартирные дома, в которых отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение);

2.2. жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, не признанные в установленном порядке аварийными и расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким из следующих критериев:

физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 70 процентов согласно заключению специализированной организации, являющейся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций;

отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение);

2.3. предельный срок проведения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 60 дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки на официальном сайте Правительства Алтайского края, органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

ПРАВИТЕЛЬСТВО АЛТАЙСКОГО КРАЯ ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ 2

Губернатор Алтайского края,
Председатель Правительства
Алтайского края В.П. Томенко

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Алтайского края
от 23.09 2021 № 351

ПОРЯДОК
реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки

1. В соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящий порядок определяет процедуру реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях принятия такого решения Правительством Алтайского края или главой местной администрации муниципального образования Алтайского края.

Порядок применяется в отношении решений о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – «комплексное развитие территории жилой застройки»).

2. Процедура реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки состоит из этапов, предусмотренных частью 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. На стадии подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки уполномоченный Правительством Алтайского края орган исполнительной власти Алтайского края, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования Алтайского края (далее – «уполномоченный орган») осуществляет предварительный сбор сведений (информации) о существующих объектах капитального строительства и земельных участках, расположенных в границах такой территории.

4. Подготовка проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его согласование в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осуществляются уполномоченным органом.

Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки оформляется в форме правового акта Правительства Алтайского края, главы местной администрации муниципального образования Алтайского края.

5. Опубликование и размещение проекта решения осуществляется в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации в соответствии с частью 3 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. В решение о комплексном развитии территории включаются сведения, предусмотренные частью 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Рос-

сийской Федерации, настоящим порядком.

К решению о комплексном развитии территории жилой застройки прилагаются сведения о границах такой территории, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территории, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

7. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки может предусматривать необходимость строительства на территории, подлежащей комплексному развитию:

многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, в которых все жилые помещения или указанное в таком решении минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, установленным Минстроем России, и (или) строительство наемного дома;

многоквартирного дома (домов) или дома (домов), в которых все жилые помещения или указанное в таком решении минимальное количество жилых помещений соответствуют нормам предоставления площади жилого помещения, предусмотренным частью 1.1 статьи 17.1 закона Алтайского края от 12.12.2006 № 136-ЗС «О предоставлении жилых помещений государственного жилищного фонда Алтайского края».

8. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правых актов, иной официальной информации, в соответствии с пунктом 4 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в соответствии с этапами реализации указанного решения, определенными пунктом 2 настоящего порядка, а также договором о комплексном развитии территории, заключенным в порядке и случаях, установленных статьями 68 – 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Заключение договоров о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона), за исключением случаев реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки Алтайским краем, муниципальным образованием или юридическим лицом, определенным Алтайским краем. Торги проводятся в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае строительства объектов, указанных в пункте 7 настоящего порядка, такие условия включаются в договор о комплексном развитии территории в соответствии с частью 5 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Алтайского края
от 23.09. 2021 № 351

ПОРЯДОК
определения границ территории, подлежащей комплексному развитию

1. В соответствии с частью 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящий порядок регламентирует процедуру определения границ территории, подлежащей комплексному развитию.

2. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, определяются органом исполнительной власти Алтайского края или органом местного самоуправления муниципального образования Алтайского края, уполномоченными на подготовку проекта решения о комплексном развитии территории (далее – «уполномоченный орган»).

3. Уполномоченный орган формирует перечень земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, которые могут быть включены в территории, подлежащие комплексному развитию, в соответствии со статьей 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, устанавливаются с учетом:

красных линий;

границ одного или нескольких элементов планировочной структуры, а также границ одной или нескольких территориальных зон, определенных правилами землепользования и застройки;

зон с особыми условиями использования территорий, в отношении которых установлен запрет (ограничение) на размещение объектов строительства;

расположенных на указанной территории земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения, земельных участков, на которых расположены эти объекты, при наличии 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;

расположенных на указанной территории земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной (федеральной или краевой) или муниципальной собственности при наличии соответствующего согласования с уполномоченными органами;

границ элемента планировочной структуры поселения, городского округа, в котором расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, многоквартирные дома, соответствующие установленным настоящим постановлением критериям.

5. В границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки не могут включаться земельные участки, указанные в части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами капитального строительства, указанными в пункте 4 настоящего порядка.

6. Описание границ территорий, подлежащих комплексному развитию, осуществляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа с использованием топографического материала масштаба 1:2000 или 1:500 с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства.

Описание местоположения границ развиваемой территории осуществляется в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Алтайского края
от 23.09. 2021 № 351

ПОРЯДОК
заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей без проведения торгов

1. В соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящий порядок регулирует процедуру заключения договоров о комплексном развитии территории (далее – «договор»), заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, без проведения торгов (конкурса или аукциона) на право заключения указанного договора.

Для заключения договора в орган местного самоуправления имеют право обратиться лица, указанные в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – «заявитель»).

2. В целях заключения договора заявитель представляет (направляет) в орган местного самоуправления следующие документы:

1) заявление на имя главы местной администрации муниципального образования Алтайского края в произвольной форме, содержащее предложение о заключении договора (далее – «заявление»), подписанное заявителем. В случае если заключение договора осуществляется двумя и более правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, такое заявление подписывается всеми участниками;

2) копию документа, подтверждающего полномочия представителя (представителей) заявителя (заявителей) (в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя (заявителей);

3) копии правоустанавливающих документов, подтверждающих наличие у заявителя (заявителей) прав на земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

4) копию соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (в случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями);

5) копию решения о согласовании включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры

(в случае включения таких земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию);

6) копию схемы границ территории, подлежащей комплексному развитию, с отображением существующих в ее границах объектов недвижимого имущества;

7) пояснительную записку, содержащую следующую информацию:

о существующих запретах и (или) ограничениях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития;

о предварительном расчете планируемого размещения объектов капитального строительства на территории комплексного развития в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, описание необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, социальной, коммунально-бытовой и транспортной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения территории комплексного развития;

о необходимых видах ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения, а также о видах подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения, о планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки;

о возможных технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

о размере компенсации за снос зеленых насаждений (при наличии).

3. Документы, указанные в пункте 2 настоящего порядка, представляются в орган местного самоуправления заявителем (либо представителем) лично с предъявлением документа, удостоверяющего его личность или полномочия представителя, либо направляются посредством почтовой связи заказным письмом с уведомлением о вручении и описью прилагаемых документов.

4. Документы в день их поступления в орган местного самоуправления подлежат обязательной регистрации в установленном порядке. Днем регистрации документов является день их поступления в орган местного самоуправления.

5. Орган местного самоуправления рассматривает документы в течение 20 дней со дня их поступления и по результатам рассмотрения принимает решение о заключении договора или об отказе в заключении договора.

6. Основанием для отказа заявителю в заключении договора является:

1) непредставление (представление не в полном объеме) документов, указанных в пункте 2 настоящего порядка;

2) недостоверность информации, содержащейся в документах;

3) отсутствие у лица, обратившегося с заявлением, прав на земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества в соответствии с пунктом 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) несоответствие предлагаемого комплексного развития территории утвержденным схемам территориального планирования Российской Федерации, Алтайского края или муниципального района при отсутствии соответствующих согласований;

5) несоответствие предлагаемых к размещению объектов недвижимого имущества правовому режиму земельных участков, включенных в границы комплексного развития территории, согласно принадлежности таких земельных участков к той или иной категории земель в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

6) наличие на день подачи заявления заключенного договора или принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории, границы которых частично или полностью совпадают с территорией, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей.

7. В случае принятия решения об отказе в заключении договора орган местного самоуправления в течение трех рабочих дней со дня его принятия в письменной форме уведомляет заявителя о принятом решении (с указанием причин отказа).

Заявитель вправе повторно представить в орган местного самоуправления документы после устранения причин, послуживших основанием для принятия решения об отказе в установленном порядке.

8. В случае принятия решения о заключении договора орган местного самоуправления в срок не позднее трех рабочих дней со дня принятия такого решения направляет подготовленный и подписанный в двух экземплярах договор заявителю (заявителям) способом, указанным в заявлении.

Заявитель (заявители) в течение пяти рабочих дней со дня получения договора подписывает его и направляет один экземпляр в орган местного самоуправления.

9. Договор может содержать обязательства сторон заключить государственные и (или) муниципальные контракты на приобретение жилых помещений с целью оказания мер государственной поддержки по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра стандартного жилья, определенной таким договором.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Алтайского края
от 23.09. 2021 № 351

ПЕРЕЧЕНЬ
предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории

1. В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации определить следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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;

минимальный процент площади территории, занятой зелеными насаждениями, от общей площади территории.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в решении о комплексном развитии территории указываются применительно к каждому виду разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации этого решения.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, признанных в установленном законодательством порядке объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации и (или) выявленными объектами культурного наследия, режим их содержания, параметры реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении для современного использования, определяются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Алтайского края
от 23.09. 2021 № 351

ПОРЯДОК
определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории

1. В соответствии с частью 5 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящий порядок устанавливает порядок определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории в случаях принятия решений о комплексном развитии территории Правительством Алтайского края, главой местной администрации муниципального образования Алтайского края (далее – «начальная цена торгов»).

2. Начальная цена торгов устанавливается равной размеру арендной платы за земельный участок (земельные участки), который будет предоставлен победителю торгов или иному определенному в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации участнику торгов с целью исполнения им договора о комплексном развитии территории, которая подлежит уплате указанным лицом за 12 календарных месяцев со дня, следующего за днем заключения договора о комплексном развитии территории.

3. Размер арендной платы в отношении указанного в пункте 2 настоящего порядка земельного участка (земельных участков) определяется на основании рыночной стоимости аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. В случае если предметом торгов является право на заключение договора о комплексном развитии территории в отношении части подлежащей такому развитию территории, размер арендной платы определяется исходя из площади земельного участка (земельных участков), составляющего (составляющих) определенную в указанном договоре часть подлежащей комплексному развитию территории.