ПРАВИТЕЛЬСТВО МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от «19» августа 2021 г. № 626-пп

г. Магадан

Об отдельных вопросах комплексного развития территорий в Магаданской области

В соответствии с пунктом 22 статьи 1, статьей 7 Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» Правительство Магаданской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить:

Порядок реализации решения о комплексном развитии территории согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Магаданской области согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

2. Установить, что предельный срок для проведения общих собраний

собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 45 календарных дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

3. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

И.о. губернатора
Магаданской области Ю.А. Бодяев

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства Магаданской области
от «19» августа 2021 г. № 626-пп

П О Р Я Д О К
реализации решения о комплексном развитии территории

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с пунктом 1 части 5 статьей 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации и устанавливает процедуру реализации решения о комплексном развитии территории.

2. Обеспечение исполнения мероприятий, возложенных на органы государственной власти Магаданской области, предусматривающих порядок реализации решения о комплексном развитии территории в соответствии с требованиями статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляются министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Магаданской области (далее – Министерство).

3. Порядок реализации решения о комплексном развитии территории включает в себя следующие процедуры:

1) подготовку и утверждение документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории;

2) внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, если для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки требуются соответствующие изменения. В данном случае подготовка документации по планировке территории, указанной в подпункте 1 настоящего пункта, осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генерального плана поселения,

генерального плана городского округа, правил землепользования и застройки;

3) предоставление земельного(ых) участка(ов) в аренду без торгов в целях реализации договора о комплексном развитии территории жилой застройки лицу, с которым заключен такой договор, в порядке, установленном земельным законодательством, с условиями исполнения таким лицом отдельных обязательств, предусмотренных договором о комплексном развитии территории жилой застройки;

4) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием;

5) обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;

6) выполнение мероприятий по сносу объектов капитального строительства, расположенных на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки;

7) выполнение мероприятий по строительству объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

УТВЕРЖДЕН

Постановлением Правительства Магаданской области

от «19» августа 2021 г. № 626-пп

П О Р Я Д О К

определения границ территории, подлежащей комплексному развитию

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации и устанавливает процедуру определения границ территории, подлежащей комплексному развитию.

2. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, отображаются на отдельной карте, выполненной в масштабе, позволяющем передать информацию о предлагаемых границах (М 1:500 или М 1:1000, или М 1:2000) с указанием наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов.

3. Определение границ территории, подлежащей комплексному развитию осуществляется исходя из следующих факторов:

- сложившаяся планировка территории;

- существующее землепользование;

- наличие инженерной, транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры (планируемой и существующей);

- объектов федерального и регионального значения, размещение которых предусмотрено документами территориального планирования;

- ограничений использования территории, включая зоны с особыми условиями использования территории и иные режимы и ограничения использования территории, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Магаданской области.

Границы определяются по границам земельных участков, на которых расположены объекты, которые планируется включить в проект решения о комплексном развитии территории, красным линиям, линиям улиц, проездов.

4. Описание местоположения границ территории, подлежащей комплексному развитию осуществляется в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на соответствующей территории.

5. Сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию, включаются в проект решения о комплексном развитии территории в текстовой и графической формах.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

УТВЕРЖДЕН

Постановлением Правительства Магаданской области

от «19» августа 2021 г. № 626-пп

П О Р Я Д О К

согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Магаданской области

1. Настоящий порядок разработан в соответствии с частью 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации и определяет процедуру согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Магаданской области (далее – глава местной администрации), с уполномоченным органом исполнительной власти Магаданской области.

2. Уполномоченным органом исполнительной власти Магаданской области на согласование 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 архитектуры и градостроительства Магаданской области (далее – уполномоченный орган).

3. Предметом согласования проекта решения с уполномоченным органом являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии территории.

4. Подготовленный главой местной администрации проект решения направляется в уполномоченный орган, с приложением материалов

и документов, указанных в пункте 5 настоящего Порядка.

Проект решения, прилагаемые материалы и документы представляются на бумажном носителе и в электронной форме.

5. К проекту решения прилагаются следующие материалы и документы:

а) подготовленная на основании карты функционального или территориального зонирования карта с отображением границ территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии территории, в масштабах 1:500, или 1:1000, или 1:2000;

б) подписанная главой местной администрации пояснительная записка, содержащая следующую информацию:

- о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;

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

- об объектах капитального строительства, признанных аварийными и под лежащими сносу, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

- об объектах капитального строительства, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

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

развития территории жилой застройки;

- об объектах культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, расположенных на земельных участках, которые включены в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки или комплексному развитию территории нежилой застройки;

- о земельных участках и расположенных на них объектах федерального значения, которые включены в границы территории, подлежащей комплексному развитию;

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

- об объектах капитального строительства, снос или реконструкция которых планируется на основании государственных программ Магаданской области, расположенных на земельных участках, которые включены в границы подлежащей комплексному развитию территории нежилой застройки;

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

- о включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории нежилой застройки земельных участках, виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным

параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования.

6. Уполномоченный орган регистрирует поступивший проект решения и прилагаемые к нему материалы и документы в день их поступления и в течение 5 календарных дней со дня поступления проекта решения и прилагаемых к нему материалов и документов рассматривает их на предмет соответствия требованиям, установленным пунктом 5 настоящего Порядка.

7. При соответствии поступивших документов требованиям, установленным пунктом 5 настоящего Порядка, уполномоченный орган в срок не позднее 7 календарных дней со дня поступления указанных документов направляет проект решения, прилагаемые к нему материалы и документы в следующие отраслевые органы исполнительной власти Магаданской области (далее – отраслевой орган) с целью подготовки заключения о соответствии проекта решения требованиям законодательства Российской Федерации и Магаданской области:

- министерство природных ресурсов и экологии Магаданской области (в части включения в проект решения особо охраняемых природных территорий, режимов использования и ограничений размещения объектов капитального строительства на указанных территориях, сведений о наличии либо отсутствии общераспространенных полезных ископаемых в недрах, сведений о зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, сведений о наличии водоохранных зон, прибрежно-защитных и береговых полос и иных вопросов, находящихся в его компетенции);

- министерство дорожного хозяйства и транспорта Магаданской области (в части запланированных и проводимых мероприятиях по развитию дорожно-транспортной инфраструктуры на прилегающих территориях, возможностей подключения к существующей улично-дорожной сети, а также включения мероприятий по созданию

и (или) развитию объектов дорожно-транспортной инфраструктуры в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры территориальной единицы, городского округа Магаданской области и иных вопросов, находящихся в его компетенции);

- министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Магаданской области (в части включения в проект решения объектов регионального значения, наличия свободных мощностей теплоэнергетического комплекса (систем тепло-, водоснабжения и водоотведения (хозяйственно-бытовые сточные воды) на конкретной территории, а также предложений по развитию инженерной инфраструктуры, которые необходимо выполнить в рамках реализации проекта, включения мероприятий по развитию инженерной инфраструктуры в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры территориальной единицы, городского округа Магаданской области; информации (сведений) о наличии резерва мощностей систем электроснабжения на территории городского округа Магаданской области и иных вопросов, находящихся в его компетенции);

- департамент имущественных и земельных отношений Магаданской области (в части включения в проект объектов недвижимости, в том числе земельных участков, находящихся в собственности Магаданской области, с указанием категории, вида разрешенного использования земельных участков, прав третьих лиц, ограничений (обременений) прав и иных вопросов, находящихся в его компетенции);

- отдел по охране объектов культурного наследия Правительства Магаданской области (в части включения в проект решения объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации, их зонах охраны и иных вопросов, находящихся в его компетенции).

Проект решения, прилагаемые к нему материалы и документы направляются отраслевым органам в электронном виде.

8. Отраслевой орган в течение 10 календарных дней со дня поступления проекта решения, прилагаемых к нему материалов и документов в отраслевой орган готовит по вопросам своей компетенции заключение о согласии или несогласии с проектом решения по вопросам своей компетенции с обоснованием принятого решения и в пределах указанного срока направляет данное заключение в уполномоченный орган.

9. Уполномоченный орган в течение 17 календарных дней со дня поступления проекта решения, прилагаемых к нему материалов и документов в уполномоченный орган, осуществляет проверку проекта решения на его соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и Магаданской области и готовит заключение о соответствии (несоответствии) проекта решения требованиям законодательства Российской Федерации и Магаданской области.

10. Уполномоченный орган в срок не более 8 календарных дней со дня получения заключений отраслевых органов принимает одно из следующих решений:

а) о согласовании проекта решения;

б) об отказе в согласовании проекта решения с обоснованием принятого решения.

Решения уполномоченного органа, указанные в настоящем пункте, оформляются в форме распоряжения.

11. Уполномоченный орган принимает решение об отказе в согласовании проекта решения при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

а) непредставление или представление не в полном объеме материалов или документов, указанных в пункте 5 настоящего Порядка;

б) отраслевым органом представлено заключение о несогласии с проектом решения;

в) пересечение границ территории, в отношении которой подготовлен проект решения, с границами территорий, в отношении

которых принято решение о комплексном развитии Правительством Российской Федерации или Правительством Магаданской области;

г) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для размещения объектов федерального значения, 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 уполномоченными органами исполнительной власти, организациями;

д) 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;

е) на земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся 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, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения;

ж) 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 обороны страны и безопасности государства, защиты нравственности,

здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации в соответствии с перечнем, утверждаемым Президентом Российской Федерации

по представлению Правительства Российской Федерации;

- осуществления федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, определяющими статус этих органов, в том числе объекты недвижимого имущества, закрепленные за государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями;

- деятельности федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных служащих, работников государственных и муниципальных унитарных предприятий и государственных и муниципальных учреждений, включая нежилые помещения для размещения указанных органов, предприятий и учреждений;

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

и) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для реализации полномочий органов государственной власти Магаданской области, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Магаданской области.

12. Решение уполномоченного органа о согласовании (об отказе в согласовании) проекта решения в течение 2 календарных дней после

его принятия направляется главе местной администрации заказным письмом с уведомлением о вручении.