ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

16.11.2021 № 405

Великий Новгород

О регулировании отдельных вопросов осуществления комплексного развития территории

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, областным законом от 11.10.2021 № 12-ОЗ «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Новгородской области, а также разграничении полномочий Новгородской областной Думы и Правительства Новгородской области в этой сфере» Правительство Новгородской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемые:

критерии, которым должны соответствовать не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции многоквартирные дома, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

критерии, характеризующие высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, расположенных на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

Порядок реализации решения о комплексном развитии территории, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию жилой застройки, а также иные требования к комплексному развитию территории в случаях, указанных в пунктах 2, 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

Порядок согласования с уполномоченным органом исполнительной власти Новгородской области проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных Главой местной администрации муниципального образования Новгородской области.

2. Разместить постановление на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

Губернатор
Новгородской области

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Серийный номер сертификата:
0883FB252CB71C2AAAEB113F39B7B169F9
Владелец: Никитин Андрей Сергеевич
Дата подписания: 16.11.2021 17:07
Срок действия: с 08.12.2020 по 31.12.2021

А.С. Никитин

УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства
Новгородской области
от 16.11.2021 № 405

КРИТЕРИИ,

которым должны соответствовать не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции многоквартирные дома, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации

1. Настоящие критерии, которым должны соответствовать не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции многоквартирные дома, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, разработаны в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах территории жилой застройки, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, должны соответствовать одному или нескольким из следующих критериев:

физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 70 % согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд, оснащенной техническим оборудованием, необходимым для обследования фактического состояния объекта капитального строительства, и имеющей в своем составе специалистов, обладающих опытом в области проведения обследования состояния объектов капитального строительства;

совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется постановлением Правительства Новгородской области от 03.02.2014 № 46 «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новгородской области, на 2014-2043 годы»;

малоэтажные многоквартирные дома до 4 этажей включительно, построенные в период индустриального домостроения до 1975 года по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

многоквартирные дома, в которых отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, горячее водоснабжение.

_____

УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства
Новгородской области
от 16.11.2021 № 405

КРИТЕРИИ,

характеризующие высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, расположенных на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Настоящие критерии, характеризующие высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, расположенных на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, установлены в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома (далее объект), 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:

уровень физического износа объекта превышает 65 % согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд, оснащенной техническим оборудованием, необходимым для обследования фактического состояния объекта капитального строительства, и имеющей в своем составе специалистов, обладающих опытом в области проведения обследования состояния объектов капитального строительства;

отсутствует хотя бы одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, горячее водоснабжение.

_____

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Новгородской области
от 16.11.2021 № 405

ПОРЯДОК

реализации решения о комплексном развитии территории, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, а также иные требования к комплексному развитию территории в случаях, указанных в пунктах 2, 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает процедуру реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию (далее развиваемая территория), а также иные требования к комплексному развитию территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2, 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки включает следующие этапы:

2.1. Проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации решения о комплексном развитии Новгородской областью или муниципальным образованием Новгородской области или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Правительством Новгородской области), которое осуществляется:

министерством строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области в случае, если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принято Правительством Новгородской области;

уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Новгородской области в случае, если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принято Главой администрации муниципального образования Новгородской области;

2.2. Заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации решения о комплексном развитии Новгородской областью или муниципальным образованием Новгородской области или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Правительством Новгородской области), которое осуществляется:

министерством строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области в случае, если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принято Правительством Новгородской области;

уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Новгородской области в случае, если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принято Главой администрации муниципального образования Новгородской области;

2.3. Подготовка документации по планировке территории, которая осуществляется:

министерством строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области в случае, если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принято Правительством Новгородской области;

уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Новгородской области в случае, если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принято Главой администрации муниципального образования Новгородской области;

юридическим лицом, осуществляющим реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, определенным Правительством Новгородской области;

лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки;

2.4. Утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план муниципального округа, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки муниципального образования Новгородской области, в границах которого принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, которое осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Новгородской области;

2.5. Определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение, которое осуществляется:

министерством строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области в случае, если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принято Правительством Новгородской области;

уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Новгородской области в случае, если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принято Главой администрации муниципального образования Новгородской области;

юридическим лицом, осуществляющим реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, определенным Правительством Новгородской области;

лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки;

2.6. Выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, строительством, сносом объектов капитального строительства в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе мероприятий по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, которое осуществляется:

министерством строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области в случае, если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принято Правительством Новгородской области;

уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Новгородской области в случае, если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принято Главой администрации муниципального образования Новгородской области;

юридическим лицом, осуществляющим реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, определенным Правительством Новгородской области;

лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

3. Границы развиваемой территории определяются Правительством Новгородской области или Главой администрации муниципального образования Новгородской области в случаях, указанных в пунктах 2, 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в процессе разработки проекта решения о комплексном развитии территории посредством их описания (отображения) в графической и текстовой форме с учетом следующих требований:

3.1. Границы развиваемой территории описываются посредством схемы, на которой графически отображаются все объекты капитального строительства. Схема разрабатывается с использованием топографического материала масштаба 1:2000 или 1:500 с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов;

3.2. Границы развиваемой территории должны определяться по границам земельных участков, на которых расположены объекты, которые планируется включить в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, красным линиям, линиям магистралей, улиц, проездов, границам территориальных зон;

3.3. Границы развиваемой территории не должны пересекать границы земельных участков, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов;

3.4. Описание местоположения границ развиваемой территории осуществляется в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на соответствующей территории.

4. 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 30 дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

_____

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Новгородской области
от 16.11.2021 № 405

ПОРЯДОК

согласования с уполномоченным органом исполнительной власти Новгородской области проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных Главой местной администрации муниципального образования Новгородской области

1. В соответствии с частью 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящий Порядок определяет процедуру согласования уполномоченным органом исполнительной власти Новгородской области проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных Главой администрации муниципального образования Новгородской области.

2. Органом исполнительной власти Новгородской области, осуществляющим согласование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных Главой администрации муниципального образования Новгородской области (далее проект решения), является министерство строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области (далее уполномоченный орган).

3. Подготовленный Главой администрации муниципального образования Новгородской области проект решения направляется на согласование с:

уполномоченным органом в части включения в проект решения объектов регионального значения, объектов недвижимости, находящихся в собственности Новгородской области, в том числе земельных участков, а также иных земельных участков, полномочия в отношении которых уполномоченный орган реализует в соответствии с действующим законодательством;

министерством жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Новгородской области в части включения в проект решения объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения регионального значения;

министерством природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Новгородской области в части включения в проект решения особо охраняемых природных территорий регионального значения;

инспекцией государственной охраны культурного наследия Новгородской области в части включения в проект решения объектов культурного наследия, расположенных на территории Новгородской области.

4. Срок согласования проекта решения с органами исполнительной власти Новгородской области, указанными в третьем-пятом абзацах пункта 3 настоящего Порядка (далее отраслевой орган), не превышает 10 рабочих дней со дня поступления проекта решения в отраслевой орган.

5. Для согласования проекта решения в отраслевой орган представляются:

проект решения;

пояснительная записка к проекту решения;

копия документа о согласовании проекта решения федеральными органами исполнительной власти (в случае если это требуется в соответствии с действующим законодательством).

6. По результатам рассмотрения проекта решения, направленного для согласования, отраслевой орган готовит заключение о согласии или несогласии с проектом решения по вопросам своей компетенции с обоснованием принятого решения.

7. Отраслевой орган готовит заключение о несогласии с проектом решения при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

представление неполного комплекта документов, указанных в пункте 5 настоящего Порядка;

выявление сведений, являющихся основанием в соответствии с четвертым-двенадцатым абзацами подпункта 9.1 настоящего Порядка для отказа уполномоченным органом в согласовании проекта решения.

8. После получения заключений от отраслевого органа (отраслевых органов) Администрация муниципального образования Новгородской области обеспечивает направление проекта решения для согласования в течение 3 рабочих дней в уполномоченный орган.

8.1. Для согласования проекта решения в уполномоченный орган представляются:

проект решения;

пояснительная записка к проекту решения;

копия документа о согласовании проекта решения федеральными органами исполнительной власти (в случае если это требуется в соответствии с действующим законодательством);

копия заключения отраслевого органа (копии заключений отраслевых органов);

8.2. В случае если по результатам рассмотрения отраслевыми органами проекта решения получено хотя бы одно заключение о несогласии с

проектом решения, в течение 7 рабочих дней с даты поступления в уполномоченный орган документов, предусмотренных подпунктом 8.1 настоящего Порядка, уполномоченный орган организует и проводит согласительное совещание для рассмотрения на нем спорных вопросов с участием представителей отраслевых органов и Администрации муниципального образования Новгородской области в целях выработки единой позиции по проекту решения.

Результаты работы согласительного совещания отражаются в протоколе заседания согласительного совещания.

9. Срок согласования проекта решения уполномоченным органом составляет 10 рабочих дней со дня поступления проекта решения и документов, указанных в подпункте 8.1 настоящего Порядка.

9.1. Уполномоченный орган отказывает в согласовании проекта решения при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

представление неполного комплекта документов, указанных в подпункте 8.1 настоящего Порядка;

по результатам проведения согласительного совещания, проведенного в соответствии с подпунктом 8.2 настоящего Порядка, не было выработано единой позиции, позволяющей реализовать проект решения;

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 Новгородской области;

земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для размещения объектов федерального значения в соответствии с документацией по планировке территории, либо на которых расположены такие 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;

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

на земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся в собственности Новгородской области, 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;

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;

деятельности федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Новгородской области, органов местного самоуправления Новгородской области, 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;

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

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

9.2. По результатам рассмотрения уполномоченный орган готовит заключение о согласовании проекта решения или об отказе в согласовании проекта решения с указанием причин отказа.

Указанное заключение направляется в Администрацию муниципального образования Новгородской области в течение одного рабочего дня со дня его утверждения.

10. Администрация муниципального образования Новгородской области вправе после устранения выявленных недостатков представить проект решения и документы, указанные в подпункте 8.1 настоящего Порядка, на повторное согласование в отраслевой орган или уполномоченный орган. Повторное согласование проекта решения осуществляется в соответствии с положениями настоящего Порядка.

_____