



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30.08.2021

№ 611-ПП

Мурманск

Об утверждении порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в Мурманской области

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, 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 Мурманской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый Порядок реализации решения о комплексном развитии территорий жилой застройки в Мурманской области.

2. Определить Министерство градостроительства и благоустройства Мурманской области органом, уполномоченным на подготовку проекта решения высшего исполнительного органа власти Мурманской области о комплексном развитии территории.

**Губернатор
Мурманской области**

А. Чибис

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Мурманской области
от 30.08.2021 № 611-ПП

Порядок реализации решения о комплексном развитии территорий жилой застройки в Мурманской области

1. Настоящий Порядок в соответствии с пунктами 5, 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) устанавливает процедуру реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Мурманской области или главой местной администрации муниципального образования Мурманской области (далее - Уполномоченный орган) в соответствии с подпунктами 2, 3 пункта 2 статьи 66 ГрК РФ.

2. Исполнительные органы государственной власти Мурманской области, органы местного самоуправления, правообладатели земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, выступающие с инициативой принятия решения о комплексном развитии территории, инициируют принятие решения о комплексном развитии территории на основании информации о жилищном фонде, адресной программы сноса, реконструкции объектов нежилого назначения, утвержденной постановлением Правительства Мурманской области, публичной кадастровой карты, иной общедоступной информации с приложением проекта границ предлагаемой для комплексного развития территории и перечня технико-экономических показателей комплексного развития территории.

3. Исполнительные органы государственной власти Мурманской области, органы местного самоуправления, правообладатели земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, выступающие с инициативой принятия решения о комплексном развитии территории, направляют письменное обращение с инициативой о принятии решения о комплексном развитии территории в адрес Уполномоченного органа с приложением:

3.1. Проекта границ комплексного развития территории, включающего в себя:

а) перечень элементов планировочной структуры, входящих в границы территории, предполагаемой под реализацию проекта комплексного развития территории, с указанием их наименования и нанесением на карту (план, схему), позволяющую однозначно определить местоположение, в отношении которой инициируется принятие решения о ее комплексном развитии;

б) общую площадь территории, подлежащей включению в границы комплексного развития территории, и площадь территории, планируемой к вовлечению в целях жилищного строительства;

в) перечень сформированных и несформированных земельных участков, образующих территорию комплексного развития территории, с указанием земельных участков, включение которых подлежит согласованию с уполномоченными органами, а также земельных участках за пределами территориальной зоны, в границах которой предусмотрено комплексное развитие территории в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки;

г) адресный перечень многоквартирных домов (с указанием общей площади жилых помещений) и иных объектов капитального строительства, расположенных на территории комплексного развития и подлежащих сносу, реконструкции, с указанием реквизитов документов, подтверждающих факт принятия соответствующего решения о признании их аварийными и подлежащим сносу;

д) перечень многоквартирных домов, не признанных в установленном порядке аварийными и подлежащим сносу и отвечающих критериям многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположены в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, с указанием информации, подтверждающей факт соответствия многоквартирных домов указанным параметрам;

е) перечень земельных участков, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в соответствии с пунктом 8 статьи 65 ГрК РФ, с указанием обосновывающих причин.

3.2. Техничко-экономических показателей комплексного развития территории, в обязательном порядке содержащих следующую информацию:

а) предлагаемые предельные параметры разрешенного строительства с их обоснованием;

б) расчет ориентировочной стоимости реализации проекта и предлагаемые источники финансирования, обоснование необходимости привлечения средств областного бюджета и/или бюджетов соответствующих муниципальных образований Мурманской области;

в) перечень ресурсоснабжающих и сетевых организаций, участвующих в поставке коммунальных ресурсов в границах комплексного развития территории;

г) планируемые объемы жилищного строительства с указанием общей площади жилых помещений;

д) сведения о составе и количественных характеристиках, планируемых к строительству и (или) реконструкции объектов инженерной и коммунально-бытовой инфраструктуры в границах комплексного развития территории с соответствующим обоснованием;

е) сведения о составе и количественных характеристиках объектов социального назначения (школ, дошкольных образовательных учреждений, медицинских учреждений и т.п.), планируемых к строительству и (или) реконструкции в границах комплексного развития территории с соответствующим обоснованием;

ж) сравнительный анализ стоимости капитального ремонта всех элементов общего имущества многоквартирных домов, указанных в подпункте «д» пункта 3.1 настоящего Порядка, рассчитанной на основании предельной стоимости капитального ремонта, установленной постановлением Правительства Мурманской области, и стоимости строительства жилых помещений аналогичной площади.

4. В случае если решение о комплексном развитии территории принимается Правительством Мурманской области, необходимость подготовки проекта решения о комплексном развитии территории и направления его на рассмотрение Губернатору Мурманской области принимается решением межведомственной комиссии, уполномоченной на рассмотрение предложений по реализации проектов комплексного развития территории (далее - Комиссия) в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Мурманской области.

Решение Комиссии также должно содержать перечень заинтересованных лиц, с которыми проект решения о комплексном развитии территории в обязательном порядке подлежит согласованию до его направления Губернатору Мурманской области, а также перечень лиц, ответственных за предоставление в адрес Уполномоченного органа информации, необходимой для подготовки проекта решения о комплексном развитии территории, с указанием сроков и перечня представляемых сведений.

5. Решение о комплексном развитии территории помимо информации, предусмотренной пунктом 1 статьи 67 ГрК РФ, содержит:

- перечень лиц, ответственных за реализацию мероприятий, предусмотренных пунктом 6 статьи 66 ГрК РФ, и иных мероприятий, предусмотренных проектом решения о комплексном развитии территории, с указанием сроков их реализации;

- уточненный перечень сформированных и несформированных земельных участков, вошедших в границы территории комплексного развития (далее - земельные участки), образующих территорию комплексного развития, и сведения об их правообладателях и имеющихся обременениях;

- сведения о предполагаемой площади жилых помещений, необходимых для переселения граждан из многоквартирных домов, планируемых к сносу на территории комплексного развития;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включающие в себя:

- 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 предельную высоту 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.

К решению прилагаются:

- копии выписок 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. В случае отсутствия сведений о правах на объекты и земельные участки в ЕГРН прилагаются заверенные копии правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на объекты и земельные участки, либо выписки из реестра муниципального имущества (в случае возникновения прав собственности муниципального образования до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), кадастровые паспорта на земельные участки и объекты для целей их индивидуализации (в случае отсутствия кадастровых паспортов объектов - технические паспорта);

- сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию, в текстовой и графической формах.

6. В случае если решение о комплексном развитии территории принимается по инициативе исполнительных органов государственной власти Мурманской области, то решением Комиссии устанавливается лицо, ответственное за подготовку информации, необходимой для принятия решения о комплексном развитии территории (далее – ответственное лицо).

Ответственное лицо осуществляет подготовку информации, необходимой для принятия решения о комплексном развитии территории, в соответствии с настоящим Порядком.

7. Опубликование проекта решения осуществляется в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Мурманской области, муниципального образования.

8. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в соответствии с этапами, определенными частью 6 статьи 66 ГрК РФ.

9. В решение о комплексном развитии территории в соответствии со статьей 67 ГрК РФ включаются в том числе сведения о реализации такого решения специализированной организацией, созданной Правительством

Мурманской области и обеспечивающей реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории.

10. В течение 40 календарных дней с даты официального опубликования проекта решения о комплексном развитии территории собственники помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, вправе провести общее собрание собственников помещений в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки и проинформировать о принятом решении Уполномоченный орган.

До принятия решения о комплексном развитии территории Уполномоченный орган в отношении неаварийных многоквартирных домов запрашивает информацию о наличии сведений о проведении общих собраний собственников помещений у органа государственного жилищного надзора, органов местного самоуправления и лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами.

11. Реализация решения о комплексном развитии территории специализированной организацией, созданной Правительством Мурманской области для данных целей, осуществляется в порядке, установленном пунктами 8-10 настоящего Порядка.

12. Порядок расходования и направления финансовых средств специализированной организации для целей реализации решения о комплексном развитии территории определяется соответствующими правилами предоставления субсидии на финансовое обеспечение деятельности такой специализированной организации.
