



ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

13 сентября 2021г.
г. Орёл

№ 561

Об утверждении Порядка определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, и Порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки

В соответствии со статьями 65, 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Орловской области постановляет:

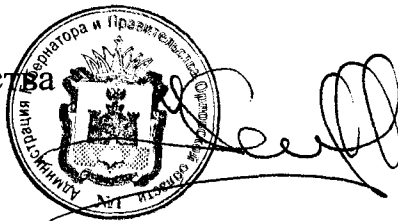
1. Утвердить:

Порядок определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению 1 к настоящему постановлению;

Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

2. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Орловской области по развитию инфраструктуры.

Председатель Правительства
Орловской области



А. Е. Клычков

ПОРЯДОК
определения границ территории жилой застройки,
подлежащей комплексному развитию

1. Настоящий Порядок в соответствии со статьями 65, 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) устанавливает процедуру определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (далее также – территория КР).

2. В настоящем Порядке понятия и сокращения используются в значениях, установленных Кодексом.

3. В целях принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки мероприятия по определению границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, осуществляются:

1) Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области (если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается Правительством Орловской области в случаях, указанных в пункте 2 части 2 статьи 66 Кодекса);

2) органом местного самоуправления, уполномоченным главой местной администрации (если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается главой местной администрации в случаях, указанных в пункте 3 части 2 статьи 66 Кодекса).

4. Перечень земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, которые могут быть включены в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии со статьей 65 Кодекса, в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей поселения, городского округа формируется органами, определенными пунктом 3 настоящего Порядка (далее – уполномоченный орган).

5. В границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, включаются объекты, указанные в частях 2 и 3 статьи 65 Кодекса.

6. Границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, могут устанавливаться следующим образом:

1) по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) границам территориальных зон;

3) красным линиям;

4) границам земельных участков;

5) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований Орловской области;

б) естественным границам природных объектов.

7. Для определения границ территории КР уполномоченный орган осуществляет:

1) предварительный анализ существующего положения территории КР путем сбора, анализа информации (сведений) о многоквартирных домах, существующих объектах недвижимости, земельных участках, на которых расположены указанные объекты, в том числе сведений технических паспортов многоквартирных домов, расположенных на территории КР, сведений о составе и количественных и качественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры (фактическая мощность, наличие резервов, степень износа);

2) выявление существующих запретов и (или) ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории КР;

3) обследование территории КР, в том числе фотофиксацию объектов (при необходимости), по результатам которого проводится подготовка плана (схемы) территории КР, включающего перечень объектов капитального строительства, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в границах такой территории, с указанием их адресного описания (местоположения). Обследование территории КР не проводится в том случае, если использование земельных участков, строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории запрещено или ограничено в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) определение наличия (отсутствия) в границах территории КР многоквартирных домов:

а) признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

б) не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и соответствующих критериям, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Кодекса;

5) установление факта обеспеченности (отсутствия обеспеченности) финансированием за счет соответствующих бюджетных средств переселения граждан из многоквартирных домов, расположенных на территории КР;

б) обеспечение сбора сведений о земельных участках, расположенных в границах территории КР, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости;

7) подготовку предварительного анализа планируемого размещения объектов капитального строительства на территории КР 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 и коммунально-бытовой инфраструктуры с указанием сведений

об объеме жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на такой территории многоквартирных домов;

8) обеспечение сбора сведений:

а) о необходимых видах ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения, а также о видах подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения;

б) 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;

в) планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки;

г) размере компенсации за снос зеленых насаждений;

д) планируемом строительстве (реконструкции) автомобильных дорог, объектов инженерной инфраструктуры в границах территории КР;

е) многоквартирных домах, в том числе о характеристиках многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, нежилых помещений; площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кадастровый номер (при его наличии));

9) предварительную оценку объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на территории КР аварийных домов;

10) подготовку и направление запросов сведений о правах (обременениях) в отношении всех объектов капитального строительства, в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории КР, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области;

11) подготовку обоснования возможности принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки в предлагаемых границах с приложением графических материалов.

8. Графическое описание границ территории КР осуществляется посредством подготовки уполномоченным органом схемы, на которой графически отображаются все существующие объекты капитального строительства, границы земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет, элементы планировочной структуры. Схема разрабатывается с использованием топографического материала (масштаб 1:2000 или 1:500).

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

ПОРЯДОК

реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) определяет процедуру реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66 Кодекса.

2. В настоящем Порядке понятия и сокращения используются в значениях, установленных Кодексом.

3. Процедура реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки состоит из следующих этапов:

1) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки;

2) заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки;

3) подготовка и утверждение документации по планировке территории;

4) внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки (далее – генеральный план МО ОО, ПЗЗ МО ОО) (при необходимости);

5) определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение;

6) 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 жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

4. Решение о проведении торгов принимается:

1) Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области (если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принято Правительством Орловской области в случаях, указанных в пункте 2 части 2 статьи 66 Кодекса);

2) органом местного самоуправления, уполномоченным главой местной администрации (если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принято главой местной администрации в случаях, указанных в пункте 3 части 2 статьи 66 Кодекса).

5. Организация торгов осуществляется органами, указанными в пункте 4 настоящего Порядка, либо организацией, действующей на основании договора с указанными выше органами, в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме».

6. Начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки определяется в порядке, утвержденном Правительством Орловской области.

7. Заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки по результатам торгов осуществляется с лицом, победившим в торгах, или лицом, указанным в частях 8 и 9 статьи 69 Кодекса (далее – победитель торгов), в порядке и в сроки, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме».

8. Договор о комплексном развитии территории жилой застройки по результатам торгов (если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принято Правительством Орловской области в случаях, указанных в пункте 2 части 2 статьи 66 Кодекса) заключается между победителем торгов и Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области, а также Департаментом государственного имущества и земельных отношений Орловской области (в случае, если в границах территории, в отношении которой планируется осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расположены объекты недвижимого имущества (в том числе земельные участки), находящиеся в государственной собственности Орловской области).

Договор о комплексном развитии территории жилой застройки по результатам торгов (если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принято главой местной администрации в случаях, указанных в пункте 3 части 2 статьи 66 Кодекса) заключается между победителем торгов и органом местного самоуправления, уполномоченным главой местной администрации.

9. Подготовка документации по планировке территории осуществляется победителем торгов, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии со статьями 41–46 Кодекса в сроки, установленные указанным договором.

Утверждение документации по планировке территории осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 46 Кодекса, в сроки, установленные договором о комплексном развитии территории жилой застройки.

10. В случае если для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки требуется внесение изменений в генеральный план МО ОО, принятие решения, предусмотренного частью 2 статьи 24 Кодекса, для подготовки предложений о внесении таких изменений не требуется.

11. Общественные обсуждения или публичные слушания по проектам внесения изменений в генеральный план МО ОО проводятся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

12. Основанием для принятия решения о внесении изменений в ПЗЗ МО ОО является принятие решения о комплексном развитии территории жилой застройки с учетом поступившего предложения Правительства Орловской области или главы местной администрации, принявших решение о комплексном развитии территории жилой застройки, юридическим лицом, созданным Правительством Орловской области и обеспечивающим реализацию принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки, либо победителем торгов, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

13. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту внесения изменений в ПЗЗ МО ОО в связи с принятием решения о комплексном развитии территории жилой застройки проводятся в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в срок, не превышающий одного месяца со дня опубликования такого проекта, в порядке, установленном статьей 31 Кодекса.

14. Изменения в генеральный план МО ОО и ПЗЗ МО ОО должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения документации по планировке территории в целях ее комплексного развития в порядке, установленном Кодексом.

15. Определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции существующих многоквартирных домов, включенных в такое решение, осуществляется лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, одновременно с разработкой документации по планировке территории, содержащей этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства и этапы строительства, реконструкции необходимых для

функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

16. 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 жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, в сроки, установленные договором о комплексном развитии территории жилой застройки.