



ПРАВИТЕЛЬСТВО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30.03.2022

№ 210-пп

г. Тверь

Об отдельных вопросах по реализации комплексного развития на территории Тверской области

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законом Тверской области от 20.12.2019 № 89-ЗО «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Тверской области и органами государственной власти Тверской области» Правительство Тверской области постановляет:

1. Утвердить Порядок организации работы исполнительных органов государственной власти Тверской области при принятии решения о комплексном развитии территории и его реализации (приложение 1 к настоящему постановлению).

2. Утвердить Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию (приложение 2 к настоящему постановлению).

3. Утвердить Перечень случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий (приложение 3 к настоящему постановлению).

4. Утвердить Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории (приложение 4 к настоящему постановлению).

5. Внести в пункт 11 раздела III Положения о Главном управлении архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области, утвержденного постановлением Правительства Тверской области от 10.10.2017 № 316-пп «О Главном управлении архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области», следующие изменения:

- 1) подпункт «м-1» изложить в следующей редакции:
«м-1) осуществляет подготовку схемы границ территории, подлежащей комплексному развитию;»;
- 2) в подпункте «я-8»:
абзацы семнадцатый, восемнадцатый признать утратившими силу;
- 3) дополнить абзацами двадцать восьмым, двадцать девятым следующего содержания:

«обеспечивает принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

обеспечивает принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;».

6. Внести в Положение о Межведомственной комиссии при Правительстве Тверской области по земельным отношениям, утвержденное постановлением Правительства Тверской области от 04.10.2011 № 61-пп «О Межведомственной комиссии при Правительстве Тверской области по земельным отношениям» (далее – Положение о Комиссии), следующие изменения:

- 1) пункт 4 раздела II Положения о Комиссии дополнить подпунктом «г-10» следующего содержания:

«г-10) рассмотрение проекта решения о комплексном развитии территории;»;

- 2) раздел V Положения о Комиссии дополнить пунктом «18.7» следующего содержания:

«18.7. Для рассмотрения проекта решения о комплексном развитии территории ответственным секретарем и заместителем(-ями) ответственного секретаря Комиссии по направлению деятельности Комиссии представляются следующие материалы:

- а) проект решения о комплексном развитии территории;
- б) копия схемы границ территории, подлежащей комплексному развитию;
- в) копия заявления федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти Тверской области, органа местного самоуправления муниципального образования Тверской области;
- г) результаты проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории, в случае подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки;
- д) копии рецензий, заключений, ответов на запросы, а также иных материалов, полученных от исполнительных органов государственной власти Тверской области и организаций, определенных Комиссией либо рабочими группами, образованными Комиссией;

е) иные документы, определяемые Комиссией.».

7. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Губернатор
Тверской области**



И.М. Руденя

Приложение 1
к постановлению Правительства
Тверской области
от 30.03.2022 № 210-пп

Порядок
организации работы исполнительных органов государственной власти
Тверской области при принятии решения о комплексном развитии
территории и его реализации

1. Настоящий Порядок в соответствии со статьей 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает процедуру взаимодействия исполнительных органов власти Тверской области при принятии решений о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки, незастроенной территории, реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

2. Решение о комплексном развитии территории может быть принято по инициативе федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов государственной власти Тверской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Тверской области (далее – заинтересованные лица).

3. Уполномоченным органом, обеспечивающим принятие решения о комплексном развитии территории, является Министерство экономического развития Тверской области (далее – Уполномоченный орган).

4. В целях комплексного развития территории заинтересованные лица обращаются в Уполномоченный орган.

5. Уполномоченный орган направляет в Главное управление архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области (далее – Главархитектура) запрос о подготовке схемы границ территории, подлежащей комплексному развитию, в течение 5 рабочих дней со дня обращения заинтересованного лица в Уполномоченный орган.

6. Главархитектура осуществляет подготовку схемы границ территории, подлежащей комплексному развитию, в течение 20 рабочих дней со дня поступления запроса о подготовке схемы границ территории и направляет ее в Уполномоченный орган.

7. Уполномоченный орган запрашивает сведения об объектах культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, границах территорий объектов культурного наследия, зонах охраны объектов культурного наследия, защитных зонах объектов культурного наследия при реализации решения о комплексном развитии территории в Главном управлении по государственной охране объектов культурного наследия Тверской области в срок, не превышающий 5 рабочих

дней со дня обращения заинтересованного лица в Уполномоченный орган.

8. Главное управление по государственной охране объектов культурного наследия Тверской области предоставляет указанные в пункте 7 настоящего Порядка сведения в Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня поступления запроса Уполномоченного органа.

9. Уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта решения о комплексном развитии территории в течение 20 рабочих дней со дня получения схемы границ территории, подлежащей комплексному развитию, указанной в пункте 6 настоящего Порядка, и его опубликование в порядке, предусмотренном для официального опубликования нормативных правовых актов в соответствии с законом Тверской области от 16.03.2004 № 13-ЗО «О нормативных правовых актах Тверской области» (далее – официальное опубликование), и размещение на официальном сайте Правительства Тверской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее – официальный сайт).

10. Проект решения о комплексном развитии территории подлежит согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления в случае, предусмотренном частью 10 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. В случае подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки Уполномоченный орган инициирует проведение 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.

12. Предельный срок проведения общих собраний, указанных в пункте 11 настоящего Порядка, составляет 31 календарный день со дня официального опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

13. Решение о комплексном развитии территории принимается по результатам рассмотрения проекта решения о комплексном развитии территории Межведомственной комиссией при Правительстве Тверской области по земельным отношениям (далее – Комиссия).

По результатам рассмотрения на заседании Комиссии решения о комплексном развитии территории Комиссия рекомендует Правительству Тверской области принять решение о комплексном развитии территории или отказать в принятии такого решения.

Решение о комплексном развитии территории подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте.

14. Уполномоченный орган обеспечивает реализацию решения о комплексном развитии территории, за исключением решения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, принятие которого осуществляется непосредственно Уполномоченным органом, процедур подготовки и утверждения документации по планировке

территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, внесения изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки муниципального образования Тверской области, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуются соответствующие изменения, обеспечение реализации которых осуществляется Главархитектурой.

15. Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки включает в себя следующие процедуры:

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

2) внесение изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки муниципального образования Тверской области, если для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки требуются соответствующие изменения. В данном случае подготовка документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки муниципального образования Тверской области;

3) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Тверской области решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Тверской областью);

4) заключение с Уполномоченным органом договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Тверской области решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Тверской областью);

5) 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 Российской Федерации, с условием исполнения таким лицом отдельных обязательств, предусмотренных договором о комплексном развитии территории жилой застройки;

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

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

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

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

Приложение 2
к постановлению Правительства
Тверской области
от 30.03.2022 № 210-пп

Порядок
определения границ территории,
подлежащей комплексному развитию

1. Настоящий Порядок в соответствии со статьей 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию.

2. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, могут устанавливаться по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков, кадастровых кварталов, территориальных зон;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований Тверской области;

5) естественным границам природных объектов.

3. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, описываются посредством схемы, на которой графически отображаются все объекты капитального строительства.

4. Подготовка схемы границ территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется Главным управлением архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области.

5. 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.

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

Приложение 3
к постановлению Правительства
Тверской области
от 30.03.2022 № 210-пп

Перечень

случаев, в которых допускается принятие решения
о комплексном развитии территории в отношении двух и более
несмежных территорий, в границах которых предусматривается
осуществление деятельности по комплексному развитию
территории, с заключением одного договора
о комплексном развитии таких территорий

Принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий допускается в границах одного населенного пункта в следующих случаях:

1) земельные участки, расположенные в границах двух и более несмежных территорий, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории предназначены для обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории;

2) земельные участки, расположенные в границах двух и более несмежных территорий, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории предназначены для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территории муниципального образования Тверской области, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

3) земельные участки, расположенные в границах двух и более несмежных территорий, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории предназначены для повышения эффективности использования территорий муниципальных образований Тверской области, в том числе формирования комфортной городской среды;

4) разделение двух и более несмежных территорий особо охраняемой природной территорией;

5) разделение двух и более несмежных территорий зоной с особыми условиями использования территории и (или) земельными участками с расположенными на них объектами федерального, регионального или местного значения, в том числе линейными объектами;

6) разделение двух и более несмежных территорий охранными зонами, установленными в отношении объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

7) размещение на земельном участке, расположенном в границах двух и более несмежных территорий, многоквартирного дома, жилого дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства, признанного в установленном законодательством Российской Федерации порядком объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации и (или) выявленным объектом культурного наследия, который:

соответствует критериям, установленным Правительством Тверской области для многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки;

подлежит сохранению и приспособлению для современного использования в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Приложение 4
к постановлению Правительства
Тверской области
от 30.03.2022 № 210-пп

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

1. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальные отступы от границ земельных участков, образуемых и (или) изменяемых в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство (реконструкция) зданий, строений, сооружений;

2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, образуемого и (или) изменяемого в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в целях реализации решения о комплексном развитии территории;

4) максимальный показатель плотности застройки в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1 настоящего Перечня, 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 Российской Федерации порядке объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации и (или) выявленными объектами культурного наследия, а также расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,

в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, в границах зон охраны объектов культурного наследия, в границах защитных зон объектов культурного наследия, которые находятся в границах территории, подлежащей комплексному развитию, режим их содержания, параметры реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления для современного использования, в том числе в части объемно-пространственных характеристик, определяются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.