Р О С С И Й С К А Я Ф Е Д Е Р А Ц И Я
Б Е Л Г О Р О Д С К А Я О Б Л А С Т Ь

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
«ИВНЯНСКИЙ РАЙОН»
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Посёлок Ивня

__12 марта__2018 г. № _63_____

Об утверждении порядка принятия решений о развитии застроенных территорий городского и сельских поселений муниципального района «Ивнянский район» Белгородской области

Руководствуясь статьей 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», законом Белгородской области от 21 декабря 2017 года № 223 «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Белгородской области», Уставом Ивнянского района Белгородской области, администрация Ивнянского района **п о с т а н о в л я е т**:

1.Утвердить порядок принятия решений о развитии застроенных территорий городского и сельских поселений муниципального района «Ивнянский район» Белгородской области (прилагается).

2.Отделу по связям с общественностью и СМИ, информационных технологий аппарата главы администрации района (Неустроева Н.А.) обеспечить размещение настоящего постановления на официальном сайте администрации района.

3. Контроль за выполнением постановления возложить на заместителя главы администрации района по отраслевому развитию Беликова Д.А.

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

Глава администрации района **А.Л.Гончаров**

Утверждён
постановлением
администрации Ивнянского района
«12__» _марта_____ 2018 г. № _63_____

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДСКОГО И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «ИВНЯНСКИЙ РАЙОН» БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», решения земского собрания Богатенского сельского поселения от 13 октября 2017 года №54/1 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Богатенского сельского поселения муниципального района «Ивнянский район» Белгородской области, решения земского собрания Верхопенского сельского поселения от 9 октября 2017 года №70/1 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Верхопенского сельского поселения муниципального района «Ивнянский район», решения земского собрания Владимировского сельского поселения от 18 октября 2017 года №13/2 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Владимировского сельского поселения муниципального района «Ивнянский район», решения земского собрания Вознесеновского сельского поселения от 12 октября 2017 года №32/1 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Вознесеновского сельского поселения муниципального района «Ивнянский район», решения земского собрания Драгунского сельского поселения от 10 октября 2017 года №45/2 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Драгунского сельского поселения муниципального района «Ивнянский район», решения земского собрания Кочетовского сельского поселения от 9 октября 2017 года №58/5 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Кочетовского сельского поселения муниципального района «Ивнянский район», решения земского собрания Курасовского сельского поселения от 9 октября 2017 года №39/2 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Курасовского сельского поселения муниципального района «Ивнянский район», решения земского собрания Новенского сельского поселения от

12 октября 2017 года №39-7 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Новенского сельского поселения муниципального района «Ивнянский район», решения земского собрания Покровского сельского поселения от 9 октября 2017 года №59/2 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Покровского сельского поселения муниципального района «Ивнянский район», решения земского собрания Сафоновского сельского поселения от 9 октября 2017 года №56/1 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Сафоновского сельского поселения муниципального района «Ивнянский район», решения земского собрания Сухосолотинского сельского поселения от 9 октября 2017 года №54/3 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Сухосолотинского сельского поселения муниципального района «Ивнянский район», решения земского собрания Сырцевского сельского поселения от 9 октября 2017 года №13-44 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Сырцевского сельского поселения муниципального района «Ивнянский район», решения земского собрания Хомутчанского сельского поселения от 13 октября 2017 года №53/1 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Хомутчанского сельского поселения муниципального района «Ивнянский район», решения земского собрания Череновского сельского поселения от 16 октября 2017 года №58/1 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Череновского сельского поселения муниципального района «Ивнянский район», решения поселкового собрания городского поселения «Посёлок Ивня» от 9 октября №60/2 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского поселения «Посёлок Ивня» Ивнянского района Белгородской области», решения муниципального совета муниципального района «Ивнянский район» от 31 октября 2017 года №34/446 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального района «Ивнянский район» Белгородской области» и устанавливает порядок, критерии и условия принятия решений о развитии застроенных территорий в муниципальном районе «Ивнянский район» Белгородской области.

1.2. Порядок определяет последовательность подготовки решения о развитии застроенных территорий, подготовки документов, необходимых для принятия решения о развитии застроенных территорий, процесс организации и проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий, подготовку и заключение договоров.

1.3. Решение о развитии застроенных территорий принимается в целях:

- повышения эффективности использования застроенных территорий, занятых аварийными домами, подлежащими сносу или реконструкции или ветхими домами, не отвечающими современным требованиям к качеству проживания путем сноса аварийных, ветхих, а также строительства новых и реконструкции существующих строений, развития инфраструктуры;

- обеспечения благоустроенным жильем граждан, проживающих в жилых помещениях, непригодных для постоянного проживания и в ветхих домах, не признанных на сегодняшний день непригодными для постоянного проживания;

- ликвидации существующего аварийного жилищного фонда;

- совершенствования механизмов вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков для жилищного строительства.

1.4. Изменения и дополнения в настоящий Порядок вносятся в установленном порядке. Эти изменения и дополнения не распространяют своего действия на ранее заключенные инвестиционные договоры.

2. Порядок принятия решений о развитии застроенных территорий городского и сельских поселений муниципального района «Ивнянский район» Белгородской области

2.1. Решение о развитии застроенных территорий (далее - застроенные территории) принимается администрациями городского и сельских поселений муниципального района «Ивнянский район» Белгородской области по собственной инициативе, а также по инициативе:

- органов государственной власти Белгородской области;

- решениями земских собраний сельских поселений и поселкового собрания городского поселения «Посёлок Ивня» муниципального района «Ивнянский район» Белгородской области;

- юридических лиц;

- физических лиц.

2.2. В обращении заинтересованного лица указываются:

- местонахождение и примерный размер земельного участка;

- перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции, в случае принятия решения о развитии застроенной территории.

К обращению прилагаются:

- копии документов о признании многоквартирного(ых) дома(ов) аварийным(и) и подлежащим(и) сносу (если на земельном участке, в отношении которого планируется принять решение о развитии застроенной территории, расположен такой дом и при наличии таких документов у заявителя);

- топографическая съемка земельного участка масштаба 1:500 (при отсутствии - М 1:2000) с указанием проекта границ земельного участка, в отношении которого заинтересованное лицо просит принять решение о развитии территории;

- учредительные документы (для юридических лиц);

- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей);

копия паспорта (для физических лиц).

2.3. Обращение подается заинтересованным лицом в администрацию городского или сельского поселения муниципального района «Ивнянский район» Белгородской области (по территориальной принадлежности).

2.4. Развитие застроенной территории осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей и включает:

- работы по подготовке территории (выселение граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений, изъятие, в том числе путем выкупа, жилых помещений и (или) иных объектов недвижимости, снос объектов капитального строительства, вынос производственных объектов, расположенных на данной территории, в другую территориальную зону и т. д.);

- работы по подготовке документации по планировке территории;

- работы по обустройству территории посредством строительства и (или) реконструкции объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов инженерной инфраструктуры, жилых домов и иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки.

2.5. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

- многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

- многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ;

- иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, при наличии объектов, указанных в абзацах втором, третьем настоящего пункта.

В состав застроенной территории, в отношении которой может быть принято решение о развитии в целях жилищного строительства, могут включаться незастроенные земельные участки, находящиеся в границах элемента планировочной структур, свободные от прав третьих лиц. Указанное решение не может быть принято в отношении территории, включающей только незастроенные земельные участки.

2.6. Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу осуществляется в соответствии с Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

2.7. Адресный перечень ветхих многоквартирных домов, планируемых к сносу и (или) реконструкции городского или сельских поселений муниципального района «Ивнянский район» Белгородской области, определяется в соответствии с муниципальными адресными программами сноса и реконструкции ветхого многоквартирного жилищного фонда

городского или сельских поселений муниципального района «Ивнянский район» Белгородской области, утверждаемыми решениями земских собраний сельских поселений и поселкового собрания городского поселения «Поселок Ивня» муниципального района «Ивнянский район» Белгородской области.

2.8. Расчетные показатели обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры определяются на основании утвержденных местных нормативов градостроительного проектирования.

2.9. Организация процесса подготовки и принятия решения о развитии застроенных территорий осуществляется администрациями городского и сельских поселений муниципального района «Ивнянский район» Белгородской области.

Администрация поселения соответствующей территории обеспечивает:

- организацию работы по обращениям потенциальных участников аукциона;

- подготовку и проведение аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории;

- подготовку проекта договора о развитии застроенных территорий, его согласование в структурных подразделениях администрации и территориальных органах, а также его подписание по итогам аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий;

- учет и контроль за реализацией заключенных договоров о развитии застроенных территорий.

2.10. После поступления поручения главы администрации поселения соответствующей территории в целях определения целесообразности, необходимости и возможности принятия решения о развитии застроенной территории администрация проводит работу по сбору необходимой информации и документов. С целью подготовки заключения о возможности (невозможности) принятия решения о развитии застроенной территории в городского или сельском поселениях муниципального района «Ивнянский район» Белгородской области должны быть определены следующие сведения:

2.10.1. О градостроительных регламентах, предельных параметрах разрешенного строительства, минимальных расчетных показателях обеспечения благоприятных условий для жизнедеятельности граждан (в том числе обеспечение территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории), площадь и месторасположение (границы) застроенной территории, подлежащей развитию.

2.10.2. Об имущественно-правовом статусе земельных участков в границах застроенной территории, включая сведения об установленных в отношении данных земельных участков обременениях.

2.10.3. О перечне жилых домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также снос и реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ, утвержденных решениями

земских собраний сельских поселений и поселкового собрания городского поселения «Посёлок Ивня» муниципального района «Ивнянский район» Белгородской области, расположенных на застроенной территории, в отношении которой планируется принятие решения о развитии.

2.10.4. О нанимателях и членах их семей, собственниках жилых помещений в домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, а также включенных в муниципальные адресные программы.

2.10.5. О количестве и площади жилых помещений, необходимых для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений муниципального жилищного фонда.

2.10.6. О наличии и количестве иных объектов капитального строительства, расположенных в границах застроенной территории.

2.10.7. О максимальных сроках передачи в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

2.10.8. О расположенных на земельных участках в границах застроенной территории объектах нежилого фонда, находящегося в муниципальной собственности, включая сведения о наличии действующих договоров в отношении указанных объектов недвижимости (в том числе в отношении объектов, находящихся в оперативном управлении, хозяйственном ведении муниципальных предприятий, учреждений).

2.10.9. О наличии обременения объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности.

2.10.10. Об обеспеченности и состоянии инженерных сетей и сооружений застроенной территории.

2.10.11. О состоянии сооружений транспортной инфраструктуры, о необходимости с обоснованием целесообразности развития или реконструкции объектов транспортной инфраструктуры на конкретной территории.

2.10.12. О наличии и количестве объектов капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, а также о наличии объектов культурного наследия на территории, в отношении которой планируется принять решение о развитии.

2.10.13. Об иной информации, в которой может возникнуть необходимость в процессе принятия решения.

2.11. Для получения необходимых документов и информации администрация подготавливает запросы в соответствующие органы и организации в течение тридцати дней с момента поступления заявления, содержащего предложение о развитии застроенной территории.

2.12. На основании полученных данных, перечисленных в пункте 2.10, администрация в течение тридцати дней готовит заключение о соответствии застроенных территорий установленным законодательством критериям и

возможности принятия решения об их развитии либо об отсутствии установленных законодательством условий принятия такого решения.

В случае подготовки заключения об отсутствии установленных законодательством условий принятия такого решения администрация в течение десяти дней направляет заявителям уведомление с указанием причин принятия такого решения.

2.13. При наличии положительного заключения администрация в 3-дневный срок направляет материалы на рассмотрение в Управление архитектуры и градостроительства Белгородской области (далее - Управление) в электронной форме, заверенной ЭЦП главы органа местного самоуправления (далее - ОМС) на электронный адрес Управления.

2.13.1. Состав представляемых документов:

- Заявление о принятии решения о развитии застроенной территории (далее - заявление);

- Копия документа, удостоверяющего личность Заявителя (удостоверяющего личность представителя Заявителя, если заявление представляется представителем Заявителя) в виде электронного образа такого документа.

Представление указанного документа не требуется в случае подачи заявления посредством отправки через личный кабинет Единого портала, а также, если заявление подписано усиленной квалифицированной электронной подписью.

В случае представления заявления в форме электронного документа представителем Заявителя, действующим на основании доверенности, к заявлению также прилагается доверенность в виде электронного образа такого документа.

При обращении представителя юридического лица представляются документы, удостоверяющие личность представителя, подающего документы от имени Заявителя, учредительные документы юридического лица со всеми зарегистрированными изменениями и дополнениями, если они имели место, документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица:

- документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица, действующего без доверенности: протокол (выписка из протокола) об избрании руководителя в случае, если исполнительные органы юридического лица в соответствии с Уставом (Договором, Положением) избираются на основании решения органа управления, в иных случаях – приказ о назначении руководителя на должность (оригинал или копия, заверенная подписью руководителя и скрепленная печатью юридического лица (при наличии печати));

- в случае, когда представитель юридического лица действует по доверенности, представляется доверенность, выданная в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;

2.13.2. Картографический материал с указанием границ элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей (далее – картографический материал). Картографический материал должен быть

выполнен в масштабе 1:2000, содержать адрес застроенной территории, решение о развитии которой принимается.

В предоставляемых документах не допускаются неудостоверенные исправления, повреждения, нечитаемые части текста либо нечитаемые оттиски штампов и печатей, наличие которых не позволяет однозначно толковать их содержание.

2.13.3. Сопроводительное письмо за подписью главы администрации сельского поселения, главы администрации городского поселения, главы администрации муниципального района, включающее опись предоставляемых материалов, перечисленных в пунктах 2.13.1 – 2.13.2.

Управление в течение 14 календарных дней с момента регистрации рассматривает переданные материалы и передает указанные материалы в департамент строительства и транспорта Белгородской области с рекомендациями о принятии решения о целесообразности развития заявленных застроенных территорий.

2.14. Начальник департамента строительства и транспорта Белгородской области в течение 3 календарных дней принимает решение:

- о развитии застроенных территорий или мотивированный отказ Заявителю.

2.14.1. При положительном заключении Управления департамент строительства и транспорта Белгородской области осуществляет подготовку проекта распоряжения департамента строительства и транспорта Белгородской области о развитии застроенной территории. Начальник департамента строительства и транспорта Белгородской области в течение 3 рабочих дней подписывает проект распоряжения с помощью ЭЦП.

2.14.2. Основания для отказа в развитии застроенной территории:

- не представлены документы в соответствии с подпунктом 2.13. настоящего Порядка;

- на соответствующую территорию не распространяется действие градостроительных регламентов либо для соответствующей территории градостроительные регламенты не установлены;

- нарушены требования нормативных правовых актов Российской Федерации, Белгородской области, правовых актов ОМС.

2.15. Решение о развитии застроенных территорий оформляется распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области.

2.16. В течение двух рабочих дней со дня принятия решения о развитии застроенных территорий распоряжение департамента строительства и транспорта Белгородской области о развитии застроенных территорий направляется по электронной почте с обязательным использованием электронно-цифровой подписи в ОМС.

2.17. Направление решения о развитии застроенных территорий в ОМС для ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности осуществляет орган ОМС, подготовивший материалы, послужившие основанием для принятия решения о развитии застроенных территорий.

2.18. Решение о развитии застроенной территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещения на официальном сайте городского или сельского поселений муниципального района «Ивнянский район» Белгородской области.

2.19. В течение четырнадцати дней документация размещается в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Ивнянского района (ч. 2 ст. 57 ГрК РФ) отделом архитектуры администрации Ивнянского района и на сайте ФГИС ТП.

2.20. В течение семи дней документация размещается на сайте муниципального района «Ивнянский район» в разделе «Деятельность», подразделе «Градостроительство».

2.21. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории, заключаемого по итогам открытого аукциона.

3. Организация и проведение аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории

3.1. Решение о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории принимается решением администрации городского или сельского поселения. В решении должен быть указан срок проведения аукциона.

3.2. В качестве организатора аукциона выступает администрация городского или сельского поселения или действующая на основании договора специализированная организация.

3.3. Аукцион на право заключения договора о развитии застроенной территории является открытым по составу участников и форме подачи заявок и проводится в порядке, предусмотренном статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.4. Начальная цена предмета аукциона определяется в соответствии с требованиями закона Белгородской области.

4. Заключение договора о развитии застроенной территории

4.1. Договор о развитии застроенной территории заключается с победителем аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с частями 25 и 28 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации в течение одного месяца после подписания протокола о результатах аукциона.

4.2. Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона. При заключении договора изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон не допускается.

Не допускается заключение договора по результатам аукциона ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на

официальном сайте в сети Интернет или в случае признания аукциона несостоявшимся по причине участия в аукционе менее двух участников.

4.3. По договору о развитии застроенной территории лицо, с которым администрация городского или сельского поселения заключила договор о развитии застроенной территории, обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с пунктами 3 - 6 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а администрация городского или сельского поселения обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств в соответствии с пунктами 7 - 9 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с частью 4 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.4. Существенные условиями договора определяются в соответствии с требованиями части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.5. Администрация городского или сельского поселения в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных частью 9 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.6. Администрация городского или сельского поселения вправе установить типовую форму договора о развитии застроенной территории.

4.7. Администрация городского или сельского поселения в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся или если договор не был заключен с единственным участником аукциона, вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

5. Предоставление земельных участков для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории

5.1. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов.

5.2. После утверждения в установленном порядке документации по планировке застроенной территории застройщик обращается в администрацию с заявлением о предоставлении земельных участков, указанных в пункте 5.1 настоящего Положения. К заявлению прилагаются постановления администраций сельского поселения о развитии застроенной территории, об утверждении документации по планировке застроенной территории, копия договора о развитии застроенной территории.

5.3. Указанные земельные участки по выбору лица, с которым заключен

договор о развитии застроенной территории, предоставляются бесплатно в собственность или в аренду в порядке, предусмотренном частью 2.1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации.