



## ПРАВИТЕЛЬСТВО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.11.2021

№ 547-П

О комплексном развитии  
территории

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Астраханской области от 12.11.2007 № 66/2007-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования градостроительной деятельности в Астраханской области»

Правительство Астраханской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые:

- требования для установления критериев, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

- критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

- Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

- Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Астраханской области;

- перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории.

2. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Вице-губернатор – председатель  
Правительства Астраханской области



О.А. Князев

## УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением  
Правительства  
Астраханской области  
от 26.11.2021 № 547-П

### Требования

для установления критериев, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

1. Настоящие требования для установления критериев, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (далее – требования), разработаны в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Термины и понятия, используемые в настоящих требованиях, применяются в значениях, определенных законодательством Российской Федерации.

3. Критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований:

- физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 60% 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, рассчитываемую в соответствии с постановлением Правительства Астраханской области от 15.05.2014 № 187-П «О Порядке расчета размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Астраханской области, которая может оплачиваться ре-

гиональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах»;

- многоквартирные дома построены в 1957 – 1969 годах по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

- в многоквартирных домах отсутствует хотя бы одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение и (или) газоснабжение).



УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением  
Правительства  
Астраханской области  
от 26.II.2021 № 547-П

Критерии,  
которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные  
аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

1. Настоящие критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (далее – критерии), разработаны в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Термины и понятия, используемые в настоящих критериях, применяются в значениях, определенных законодательством Российской Федерации.

3. Комплексное развитие территории жилой застройки в Астраханской области осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному из следующих критериев:

- физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 60% 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, рассчитываемую в соответствии с постановлением Правительства Астраханской области от 15.05.2014 № 187-П «О Порядке расчета размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Астраханской области, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта,

сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах»;

- в многоквартирных домах отсутствует хотя бы одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение и (или) газоснабжение).

Верно



УТВЕРЖДЕН

постановлением  
Правительства  
Астраханской области  
от 26.II.2021 № 547-П

**Порядок**  
определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и реализации решения о комплексном развитии территории

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

2. Термины и понятия, используемые в настоящем Порядке, применяются в значениях, определенных законодательством Российской Федерации.

3. В целях подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – проект решения) министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области (далее – уполномоченный орган) при принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Астраханской области, орган местного самоуправления при принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки главой местной администрации муниципального образования Астраханской области определяют границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в следующем порядке:

- осуществляют предварительный анализ существующего положения территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (далее – территория КР), путем сбора, анализа информации (сведений) о многоквартирных домах, существующих объектах недвижимости, земельных участках, на которых расположены указанные объекты, в том числе сведений об электронных паспортах многоквартирных домов, расположенных на рассматриваемой территории КР, размещение которых предусмотрено в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, сведений о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры (фактическая мощность, наличие резервов);

- выявляют существующие запреты и (или) ограничения, предусмотренные законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории КР;

- осуществляют обследование территории КР, в том числе с фотофиксацией объектов, по результатам которого осуществляется подготовка плана (схемы) территории, 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 случае, если использование земельных участков, строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории запрещено или ограничено в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- устанавливают факты соответствия (несоответствия) территории КР требованиям частей 2, 3 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- определяют наличие (отсутствие) в границах территории КР многоквартирных домов:

признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и соответствующих критериям, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, утвержденным настоящим постановлением;

- устанавливают факты обеспеченности (отсутствия обеспеченности) финансированием за счет бюджетных средств переселения граждан из многоквартирных домов, расположенных на территории КР;

- обеспечивают сбор сведений о земельных участках, расположенных в границах территории КР, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости;

- осуществляют подготовку предварительного расчета 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, предназначенных для обеспечения территории, с указанием сведений об объеме жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на такой территории многоквартирных домов;

- обеспечивают сбор сведений:

о необходимых видах ресурсов, получаемых от инженерно-технических сетей для обеспечения территории КР, а также о видах подключаемых инженерно-технических сетей для обеспечения территории КР;

возможных технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, плате за подключение объектов капитального строительства к инженерно-техническим сетям для обеспечения территории КР;

планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки инженерно-

технических сетей для обеспечения территории КР;

размере компенсации за снос зданий, строений, сооружений, зеленых насаждений, расположенных на территории КР;

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

многоквартирных домах, расположенных в границах территории КР, в том числе о характеристиках многоквартирных домов (включая адрес многоквартирных домов, год постройки, этажность, количество квартир, нежилых помещений, площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кадастровый номер (при его наличии));

- осуществляют предварительную оценку объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных на территории КР;

- подготавливают и направляют запросы 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 Астраханской области;

- анализируют сведения электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на территории КР;

- подготавливают обоснования возможности принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки в предлагаемых границах с приложением графических материалов;

- письменно информируют управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные и жилищно-строительные кооперативы, иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, а при их отсутствии – собственников многоквартирных домов, правления садоводческих товариществ и гаражных кооперативов, предполагаемых к включению в проект решения о комплексном развитии территорий жилой застройки, о разрабатываемых проектах комплексного развития.

4. При подготовке решения о комплексном развитии территории жилой застройки границы территории КР:

4.1. Описываются посредством схемы, на которой графически отображаются все объекты капитального строительства, расположенные в границах территории КР. Схема разрабатывается с использованием топографического материала масштаба 1:2000, 1:1000 или 1:500 с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства, расположенных в границах территории КР, за исключением линейных объектов.

4.2. Определяются по границам земельных участков, на которых расположены объекты, которые планируется включить в проект решения, красным линиям, линиям магистралей, улиц, проездов.

4.3. Не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов при принятии решения о комплексном развитии территории главой местной администрации такого муниципального образова-

ния Астраханской области.

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

6. Опубликование проекта решения осуществляется в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Астраханской области, муниципальных правовых актов.

7. Уполномоченный орган при принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Астраханской области, орган местного самоуправления при принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки главой местной администрации муниципального образования Астраханской области в течение 3 рабочих дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территорий жилой застройки направляют в управляющую организацию, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющий управление многоквартирными домами, не признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а при их отсутствии – собственникам многоквартирных домов, правлению садоводческих товариществ и гаражных кооперативов, включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, официальное письменное обращение с предложением о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки в течение 60 календарных дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

8. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в соответствии с этапами реализации указанного решения, определенными договором о комплексном развитии территории жилой застройки, лицом, с которым заключен такой договор.



УТВЕРЖДЕН

постановлением  
Правительства  
Астраханской области  
от 26.11.2021 № 547-П

### Порядок

согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Астраханской области

1. Настоящий Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Астраханской области (далее – Порядок), определяет процедуру согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Астраханской области (далее – администрация), в соответствии с частью 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Уполномоченным исполнительным органом государственной власти Астраханской области по согласованию проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации (далее – проект решения), является министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области (далее – уполномоченный орган).

3. Предметом согласования проекта решения являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии территории жилой застройки или комплексном развитии территории нежилой застройки.

4. Для согласования проекта решения главой администрации в уполномоченный орган представляются следующие документы:

- проект решения;
- пояснительная записка, содержащая общие сведения о территории, подлежащей комплексному развитию, целесообразности комплексного развития данной территории, планируемые результаты комплексного развития данной территории;
- копия документа о согласовании проекта решения федеральными органами исполнительной власти (в случае если это требуется в соответствии с зако-

нодательством Российской Федерации);

- заключение о согласовании проекта решения органом, уполномоченным на предоставление земельных участков, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию (при необходимости).

5. Документы, предусмотренные пунктом 4 настоящего Порядка, подлежат регистрации в день поступления и направляются уполномоченным органом в течение пяти календарных дней со дня их регистрации для согласования в следующие исполнительные органы государственной власти Астраханской области:

- министерство транспорта и дорожной инфраструктуры Астраханской области в части включения в проект решения объектов регионального значения в соответствии с полномочиями министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Астраханской области;

- службу государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области в части включения в проект решения объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- службу природопользования и охраны окружающей среды Астраханской области в части включения в проект решения особо охраняемых природных территорий;

- агентство по управлению государственным имуществом Астраханской области в части включения в проект решения объектов недвижимости, находящихся в собственности Астраханской области, в том числе земельных участков, а также иных земельных участков, полномочия в отношении которых указанный орган реализует в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.1. Срок согласования проекта решения и направления заключения о согласовании (несогласовании) проекта решения в уполномоченный орган исполнительными органами государственной власти Астраханской области, указанными в абзацах втором – пятом настоящего пункта (далее – отраслевые органы), не превышает семи календарных дней со дня поступления проекта решения в отраслевые органы. При непоступлении в уполномоченный орган в указанный срок заключения о согласовании (несогласовании) проекта решения отраслевого органа проект решения считается согласованным с данным отраслевым органом.

5.2. По результатам рассмотрения проекта решения, направленного для согласования, отраслевой орган готовит заключение о согласовании (несогласовании) проекта решения в пределах своей компетенции с обоснованием принятого решения в срок, установленный в подпункте 5.1 настоящего пункта.

5.3. Отраслевой орган готовит заключение о несогласовании проекта решения при выявлении сведений, являющихся в соответствии с пунктом 8 настоящего Порядка основанием для отказа уполномоченным органом в согласовании проекта решения.

6. Если по результатам рассмотрения отраслевыми органами проекта решения получено хотя бы одно заключение о несогласовании проекта решения,

уполномоченный орган в течение десяти календарных дней со дня истечения срока, установленного в подпункте 5.1 пункта 5 настоящего Порядка, организует и проводит согласительное совещание для рассмотрения на нем спорных вопросов с участием представителей отраслевых органов, направивших заключение о несогласовании проекта решения, и администрации в целях выработки единой позиции по проекту решения.

Результаты работы согласительного совещания отражаются в протоколе заседания указанного совещания, срок подготовки и подписания которого составляет два рабочих дня со дня проведения согласительного совещания.

7. Срок согласования проекта решения уполномоченным органом составляет семь календарных дней со дня регистрации уполномоченным органом документов, предусмотренных пунктом 4 настоящего Порядка.

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

- непредставление одного из документов, указанных в пункте 4 настоящего Порядка;

- 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 Астраханской области;

- земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для размещения объектов федерального, регионального, местного значения в соответствии с документацией по планировке территории;

- земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предназначены для размещения объектов, предусмотренных государственными, муниципальными программами или инвестиционными программами субъектов естественных монополий;

- в отношении земельных участков, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, находящихся в государственной собственности, действует решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, принятое в соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации;

- на земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктуры, находящиеся в государственной собственности, и снос или реконструкция таких объектов с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры 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;

осуществления федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Астраханской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Астраханской области полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, определяющими статус этих органов, в том числе объекты недвижимого имущества, закрепленные за государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями;

деятельности федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Астраханской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Астраханской 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 Астраханской области, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Астраханской области.

9. По результатам согласования с отраслевыми органами уполномоченный орган в течение трех календарных дней со дня истечения срока, установленного в подпункте 5.1 пункта 5 настоящего Порядка, или подписания протокола согласительного совещания (при его проведении) готовит и утверждает сводное заключение о согласовании проекта решения или об отказе в согласовании проекта решения с указанием причин отказа.

Указанное заключение направляется главе администрации в течение двух календарных дней со дня его утверждения.

10. Проект решения может быть представлен главой администрации на повторное согласование в уполномоченный орган. Повторное согласование проекта решения осуществляется в соответствии с положениями настоящего Порядка.

Верно



УТВЕРЖДЕН

постановлением

Правительства

Астраханской области

от 26.II.2021 № 547-П

### Перечень

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

1. Настоящий перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, определен в соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии, включает в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

- 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;

- плотность застройки, определяемая как отношение суммарной поэтажной площади всех объектов капитального строительства, которые расположены и (или) могут быть расположены на земельном участке (в квадратных метрах), к площади земельного участка (в гектарах), где под суммарной поэтажной площадью объекта капитального строительства понимается суммарная площадь всех наземных этажей объекта капитального строительства (включая технический, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м), в которую также включается площадь антресолей, галерей и зрительных балконов и других залов, веранд, лоджий и балконов, наружных застекленных галерей, а также переходов в другие здания, измеряемая в габаритах наружных стен по внешнему обмеру.

Верно:

