



ПРАВИТЕЛЬСТВО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30.12.2021

№ 695-П

О внесении изменений в постановление Правительства Астраханской области от 26.11.2021 № 547-П

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. Внести в постановление Правительства Астраханской области от 26.11.2021 № 547-П «О комплексном развитии территории» следующие изменения:

- пункт 1 постановления дополнить абзацами следующего содержания:

«- критерии, характеризующие высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения объектов, расположенных на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки;

- перечень объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки;

- перечень объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки;

- 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;

- Порядок передачи владельцем специального счета, предназначенного для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытого в кредитной организации, права на специальный счет Астраханской области или муниципальному образованию Астраханской

области после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающих критериям, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.»;

- дополнить постановление:

критериями, характеризующими высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения объектов, расположенных на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

перечнем объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

перечнем объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки, согласно приложению № 3 к настоящему постановлению;

перечнем 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, согласно приложению № 4 к настоящему постановлению;

Порядком передачи владельцем специального счета, предназначенного для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытого в кредитной организации, права на специальный счет Астраханской области или муниципальному образованию Астраханской области после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающих критериям, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, согласно приложению № 5 к настоящему постановлению.

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

Губернатор Астраханской области



И.Ю. Бабушкин

Приложение № 1
к постановлению
Правительства
Астраханской области
от 30.12.2021 № 695-П

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства
Астраханской области
от 26.11.2021 № 547-П

Критерии,
характеризующие высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения объектов, расположенных на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки

1. Настоящие критерии, характеризующие высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения объектов, расположенных на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, разработаны в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, соответствующие одному из следующих критериев:

- ненадлежащее техническое состояние, выражающееся в физическом износе, уровень которого 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;

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



Приложение № 2
к постановлению
Правительства
Астраханской области
от 30.12.2021 № 695-П

УТВЕРЖДЕН
постановлением
Правительства
Астраханской области
от 26.11.2021 № 547-П

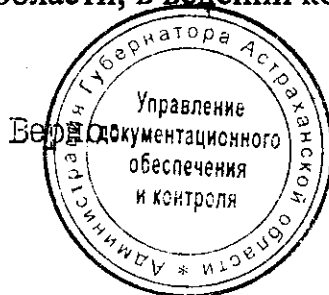
Перечень

объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки

1. Настоящий перечень объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, разработан в соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

3. В целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки земельные участки, расположенные в границах территории, подлежащей комплексному развитию, и предназначенные для размещения объектов регионального и (или) местного значения, а также земельные участки, на которых расположены эти объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Астраханской области и (или) органом местного самоуправления муниципального образования Астраханской области, в ведении которого находится такой объект.



Приложение № 3
к постановлению
Правительства
Астраханской области
от 30.12.2021 № 695-П

УТВЕРЖДЕН
постановлением
Правительства
Астраханской области
от 26.11.2021 № 547-П

**Перечень
объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных
или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилкой
застройки**

1. Настоящий перечень объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилкой застройки, разработан в соответствии с частью 9 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях комплексного развития территории нежилкой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд следующие объекты недвижимого имущества:

- земельные участки, являющиеся ограниченными в обороте или изъяты-ми из оборота;

- земельные участки, на которых расположены находящиеся в государственной собственности объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктуры, снос или реконструкция которых с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения;

- земельные участки, предназначенные для реализации полномочий органов государственной власти Астраханской области, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Астраханской области;

- земельные участки, на которых 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, исполнительными органами государственной власти Астраханской области, органами местного самоуправления 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, объекты казны Астраханской области;

деятельности федеральных органов государственной власти, исполнительных органов государственной власти Астраханской области, органов местного самоуправления, 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.



Приложение № 4
к постановлению
Правительства
Астраханской области
от 30.12.2021 № 695-П

УТВЕРЖДЕН
постановлением
Правительства
Астраханской области
от 26.11.2021 № 547-П

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

1. Настоящий 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, разработан в соответствии с частью 9 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Решение о комплексном развитии территории в отношении видов комплексного развития территории, указанных в пунктах 1 – 4 части 1 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, может быть принято 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 (далее – несмежные территории) в случае соответствия несмежных территорий одновременно всем следующим условиям:

- нахождение несмежных территорий в границах одного городского округа или одного муниципального района.

- возможность использования несмежных территорий в целях комплексного развития территории:

обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государ-

ственными программами;

создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;

создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий;

- освоение несмежных территорий в соответствии с расчетными показателями, установленными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.



Приложение № 5
к постановлению
Правительства
Астраханской области
от 30.12.2021 № 695-П

УТВЕРЖДЕН
постановлением
Правительства
Астраханской области
от 26.11.2021 № 547-П

Порядок

передачи владельцем специального счета, предназначенного для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытого в кредитной организации, права на специальный счет Астраханской области или муниципальному образованию Астраханской области после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающих критериям, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки

1. Настоящий Порядок передачи владельцем специального счета, предназначенного для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытого в кредитной организации, права на специальный счет Астраханской области или муниципальному образованию Астраханской области после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающих критериям, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – Порядок), устанавливает правила передачи прав владельца специального счета, предназначенного для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытого в кредитной организации (далее – специальный счет), в многоквартирном доме, который включен в границы территории подлежащей комплексному развитию жилой застройки и в котором в качестве способа формирования

фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрано формирование его на специальном счете после перехода права собственности на все помещения в таком многоквартирном доме в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

2. Термины и понятия в настоящем Порядке используются в том значении, в каком они определены федеральным законодательством.

3. Настоящий Порядок распространяется на многоквартирные дома, расположенные на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию таких многоквартирных домов, отвечающих критериям, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, утвержденным настоящим постановлением, и собственники помещений в таких многоквартирных домах в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества выбрали формирование его на специальном счете в соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. Право на специальный счет переходит:

- Астраханской области в случае перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в пункте 3 настоящего Порядка, в государственную собственность при заключении министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области договора о комплексном развитии территории в соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- муниципальному образованию Астраханской области в случае перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в пункте 3 настоящего Порядка, в муниципальную собственность при заключении уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Астраханской области договора о комплексном развитии территории в соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Не позднее 20 рабочих дней после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в пункте 3 настоящего Порядка, в государственную либо муниципальную собственность министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области в случае перехода права на специальный счет Астраханской области либо уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования Астраханской области, в случае перехода права на специальный счет муниципальному образованию Астраханской области (далее – уполномоченные органы) направляет владельцу специального счета письменное уведомление о переходе права на специальный счет (далее – уведомление) с приложением следующих документов:

- заверенная копия решения о комплексном развитии территории жилой застройки, которым предусмотрен снос или реконструкция многоквартирного дома, указанного в пункте 3 настоящего Порядка;

- заверенные копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости о государственной регистрации права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в пункте 3 настоящего Порядка, за муниципальным образованием Астраханской области, или Астраханской областью, или лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки;

- реквизиты счета, открытого в Управлении Федерального казначейства по Астраханской области, для перечисления денежных средств, находящихся на специальном счете.

6. Указанные в пункте 5 настоящего Порядка уведомление и документы направляются заказным почтовым отправлением по юридическому адресу владельца специального счета.

7. Владелец специального счета подает в кредитную организацию заявление о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств на счет, реквизиты которого в соответствии с абзацем четвертым пункта 5 настоящего Порядка прилагаются к уведомлению, в течение 10 рабочих дней со дня получения уведомления.

8. В случае если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, на счет, реквизиты которого в соответствии с абзацем четвертым пункта 5 настоящего Порядка прилагаются к уведомлению, в срок, установленный пунктом 7 настоящего Порядка, уполномоченные органы обращаются в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на счет, реквизиты которого в соответствии с абзацем четвертым пункта 5 настоящего Порядка прилагаются к уведомлению.

9. После перехода права на специальный счет Астраханской области либо муниципальному образованию Астраханской области денежные средства используются на цели реализации комплексного развития территории жилой застройки, в границах которой расположены многоквартирные дома, указанные в пункте 3 настоящего Порядка.

