



**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11 ноября 2021 г.

№ 525-н

**Об отдельных вопросах осуществления комплексного развития
территории в Рязанской области**

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий», пунктами 16.5-16.12 части 1 статьи 3 Закона Рязанской области от 21.09.2010 № 101-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Рязанской области», руководствуясь постановлением Правительства Рязанской области от 06.08.2008 № 153 «Об утверждении Положения о главном управлении архитектуры и градостроительства Рязанской области», приказом главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области от 09.11.2021 № 48-ок «О направлении работника в командировку» главное управление архитектуры и градостроительства Рязанской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить:

1) порядок реализации решения о комплексном развитии территории в Рязанской области согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

2) порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию в Рязанской области, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

3) порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, в случае если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Рязанской области или главой администрации муниципального образования Рязанской области согласно приложению № 3 к настоящему постановлению;

4) порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации поселения, городского округа Рязанской области, с уполномоченным органом исполнительной власти Рязанской области согласно приложению № 4 к настоящему постановлению;

5) порядок заключения договора о комплексном развитии территорий без проведения торгов на территории Рязанской области согласно приложению № 5 к настоящему постановлению;

6) порядок приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, за доплату жилых помещений большей площади согласно приложению № 6 к настоящему постановлению;

7) порядок передачи прав на специальный счет, предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытый в кредитной организации, на котором находятся денежные средства, образующие фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, согласно приложению № 7 к настоящему постановлению;

8) перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории согласно приложению № 8 к настоящему постановлению.

2. Установить критерии многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных на застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки согласно приложению № 9 к настоящему постановлению.

3. Установить, что предельный срок для проведения 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 составляет 2 месяца со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

4. Отделу кадровой работы и делопроизводства обеспечить опубликование настоящего постановления в сетевом издании «Рязанские ведомости» (www.rv-guazan.ru) и на официальном интернет-портале правовой информации (www.pravo.gov.ru) в течение двух дней со дня его издания.

5. Отделу информационного обеспечения градостроительной деятельности разместить настоящее постановление на официальном сайте главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области в сети «Интернет».

И.о. начальника


О.М. Алямовская

Приложение № 1
к постановлению Главархитектуры
Рязанской области
от «16» ноября 2021 г. № 525/21

ПОРЯДОК
реализации решения о комплексном развитии
территории в Рязанской области

1. Настоящий Порядок устанавливается в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 16.5 части 1 статьи 3 Закона Рязанской области от 21.09.2010 № 101-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Рязанской области», в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принятого Правительством Рязанской области, осуществляется:

1) Рязанской областью через исполнительный орган государственной власти Рязанской области, уполномоченный на принятие решения о проведении торгов (конкурса или аукциона) (далее - торги) на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (далее - уполномоченный орган);

2) юридическим лицом, определенным Рязанской областью для реализации принятого Правительством Рязанской области решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее - специализированное юридическое лицо);

3) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории жилой застройки, по результатам проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки.

Решение об определении уполномоченного органа принимается Правительством Рязанской области в форме распоряжения Правительства Рязанской области, подготовку которого осуществляет исполнительный орган государственной власти Рязанской области, выступивший с инициативой о принятии решения о комплексном развитии территории.

2.1. Договор о комплексном развитии территории жилой застройки заключается с учетом требований статей 68, 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации уполномоченным органом с победителем торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.2. Организатором торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки выступает уполномоченный орган.

Торги на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки проводятся в порядке, установленном Правилами проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701, на основании принятого уполномоченным органом решения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки.

Решение о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки принимается уполномоченным органом в форме приказа не позднее 10 рабочих дней со дня принятия Правительством Рязанской области решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

Начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки определяется в порядке, установленном главным управлением архитектуры и градостроительства Рязанской области.

2.3. Специализированное юридическое лицо, лица, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории жилой застройки по результатам проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в установленном действующим законодательством порядке и в установленные договором о комплексном развитии территории жилой застройки сроки обеспечивают:

- подготовку и направление на утверждение документации по планировке территории;
- инициирование внесения изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки (при необходимости);
- определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки;
- выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории;
- выполнение иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

3. В случае если решение о комплексном развитии территории жилой застройки предусматривает его самостоятельную реализацию Рязанской областью, уполномоченный орган обеспечивает в установленном действующим законодательством порядке:

- подготовку и утверждение (направление на утверждение) документации по планировке территории;

- внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки (при необходимости);

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

- выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства в целях реализации утвержденной документации по планировке территории;

- реализацию иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

4. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принятого главой администрации муниципального образования Рязанской области, осуществляется:

- 1) муниципальным образованием Рязанской области самостоятельно;

- 2) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории жилой застройки по результатам проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки.

4.2. Договор о комплексном развитии территории жилой застройки заключается с учетом требований статей 68, 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации с победителем торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, за исключением случая самостоятельной реализации муниципальным образованием Рязанской области решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

4.3. Организатором торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки выступает уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования Рязанской области.

Торги на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки проводятся в порядке, установленном Правилами проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701, на основании принятого уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Рязанской области решения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки.

Решение уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования Рязанской области о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в форме правового акта уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования Рязанской области не позднее 10 рабочих дней со дня принятия главой администрации муниципального образования Рязанской области решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

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

4.4. Лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки по результатам проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в установленном действующим законодательством порядке и в установленные договором о комплексном развитии территории жилой застройки сроки:

- обеспечивает подготовку и направление на утверждение документации по планировке территории;

- инициирует внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки (при необходимости);

- определяет этапы реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки;

- выполняет мероприятия, связанные с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства в целях реализации утвержденной документации по планировке территории;

- реализует иные необходимые мероприятия в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

4.5. В случае если решение о комплексном развитии территории жилой застройки предусматривает его самостоятельную реализацию муниципальным образованием Рязанской области, муниципальное образование Рязанской области обеспечивает в установленном действующим законодательством порядке:

- подготовку и утверждение (направление на утверждение) документации по планировке территории;

- внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки (при необходимости);

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

- выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства в целях реализации утвержденной документации по планировке территории;

- реализацию иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

Приложение № 2
к постановлению Главархитектуры
Рязанской области
от «11» ноября 2021 г. № 525-н

ПОРЯДОК

определения границ территории, подлежащей
комплексному развитию в Рязанской области

1. Настоящий Порядок устанавливается в соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 16.5 части 1 статьи 3 Закона Рязанской области от 21.09.2010 № 101-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Рязанской области», в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Сведения о границах территории, подлежащей комплексному развитию, включаются в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае его принятия Правительством Рязанской области, либо главой администрации муниципального образования Рязанской области.

3. Сведения о границах территории, подлежащей комплексному развитию, должны содержать графическое описание местоположения границ территории, подлежащей комплексному развитию, в виде схемы, подготовленной с использованием топографических материалов масштаба 1:500 - 1:2000, на которой отражаются границы элементов планировочной структуры и существующие объекты недвижимого имущества, перечень координат характерных точек границ территории, подлежащей комплексному развитию, в системе координат, используемых для ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также текстовое описание местоположения границ территории, подлежащей комплексному развитию.

4. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, определяются в соответствии с требованиями статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации и устанавливаются по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) границам территориальных зон;
- 3) красным линиям;
- 4) границам земельных участков, на которых расположены объекты, которые планируется включить в проект решения о комплексном развитии территорий жилой застройки;
- 5) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований Рязанской области;
- 6) естественным границам природных объектов.

ПОРЯДОК

определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, в случае если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Рязанской области или главой администрации муниципального образования Рязанской области

1. Настоящий Порядок устанавливается в соответствии с частью 5 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации и определяет начальную цену торгов, проводимых в форме аукциона, на право заключения договора о комплексном развитии территории, в случае если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Рязанской области или главой администрации муниципального образования Рязанской области (далее - начальная цена торгов).

2. Начальная цена торгов устанавливается равной размеру подлежащей уплате за 12 календарных месяцев со дня, следующего за днем заключения договора о комплексном развитии территории арендной платы за земельный участок (земельные участки), который будет предоставлен победителю или иному участнику торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории с целью исполнения им договора о комплексном развитии территории.

3. Размер арендной платы в отношении указанного в пункте 2 настоящего Порядка земельного участка (земельных участков) определяется исходя из площади соответствующего земельного участка (земельных участков), определенной в соответствии с решением о комплексном развитии территории, на основании рыночной стоимости права аренды земельного участка (земельных участков), определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. В случае принятия решения о комплексном развитии территории Правительством Рязанской области обеспечение проведения оценки, предусмотренной пунктом 3 настоящего Порядка, осуществляется исполнительным органом государственной власти Рязанской области, уполномоченным на принятие решения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории.

5. В случае принятия решения о комплексном развитии территории главой администрации муниципального образования Рязанской области обеспечение проведения оценки, предусмотренной пунктом 3 настоящего Порядка, осуществляется соответствующим органом местного самоуправления муниципального образования Рязанской области.

ПОРЯДОК

согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации поселения, городского округа Рязанской области, с уполномоченным органом исполнительной власти Рязанской области

1. Настоящий Порядок устанавливает правила согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее - проект решения), подготовленных главой местной администрации муниципального образования Рязанской области (далее - глава администрации), с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Рязанской области.

2. Уполномоченным исполнительным органом государственной власти Рязанской области, осуществляющим согласование проекта решения, является главное управление архитектуры и градостроительства Рязанской области (далее - уполномоченный орган).

3. Предметом согласования проекта решения являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

4. В целях согласования проекта решения глава администрации направляет в уполномоченный орган обращение о согласовании проекта решения (далее - обращение), к которому прилагаются следующие документы:

1) пояснительная записка;

2) схема, подготовленная на основании карты функциональных зон (в составе генерального плана поселения, городского округа) или карты градостроительного зонирования (в составе правил землепользования и застройки поселения, городского округа), с отображением границ территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии территории, в масштабах 1:500 - 1:2000 в зависимости от размера соответствующего элемента (элементов) планировочной структуры;

3) выписка из генерального плана поселения, городского округа об объектах федерального значения, регионального значения, местного значения, планируемых для размещения (реконструкции) в границах территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии территории;

4) выписка из правил землепользования и застройки поселения, городского округа о территориальных зонах и градостроительных регламентах таких зон, установленных в границах территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии территории;

5) копия документа о согласовании проекта решения о комплексном развитии территории с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в соответствии с частью 10 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (при наличии).

5. Срок согласования проекта решения уполномоченным органом не может превышать 30 дней со дня поступления в уполномоченный орган обращения и документов, указанных в пункте 4 настоящего Порядка.

6. Уполномоченный орган в срок, не превышающий 5 дней с даты поступления обращения, проверяет обращение и прилагаемые к нему документы на соответствие требованиям, указанным в пункте 4 настоящего Порядка.

7. В случае несоответствия обращения и прилагаемых к нему документов установленным требованиям обращение возвращается главе администрации с указанием причин возврата в срок, предусмотренный пунктом 6 настоящего Порядка.

Глава администрации вправе после устранения причин, послуживших основанием для возврата обращения, повторно направить его в уполномоченный орган.

8. В срок, установленный пунктом 5 настоящего Порядка, уполномоченный орган осуществляет проверку проекта решения на соответствие документам территориального планирования Рязанской области, устанавливает наличие либо отсутствие совпадения границ территории, в отношении которой подготовлен проект решения, полностью либо частично с границами территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории в целях размещения объектов регионального значения, а также принятых в установленном порядке решений о подготовке такой документации.

9. Уполномоченный орган в срок, установленный пунктом 5 настоящего Порядка, принимает решение о согласовании проекта решения либо об отказе в его согласовании. Указанное решение оформляется письмом уполномоченного органа, которое направляется главе администрации.

10. Уполномоченный орган отказывает в согласовании проекта решения в следующих случаях:

1) имеется пересечение границ территории, в отношении которой подготовлен проект решения, с границами территорий, в отношении которых принято решение о комплексном развитии Правительством Российской Федерации либо Правительством Рязанской области;

2) в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения, документами территориального планирования Рязанской области предусмотрено размещение объектов регионального значения;

3) границы территории, в отношении которой подготовлен проект решения, совпадают полностью либо частично с границами территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории в целях размещения объектов регионального значения либо в установленном порядке принято решение о подготовке такой документации;

4) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, зарезервированы для государственных нужд Рязанской области;

5) в отношении земельных участков, включенных в границы территории, в отношении которой подготовлен проект решения, в исполнительный орган государственной власти Рязанской области поступило заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка либо принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, срок действия которого не истек;

6) в границы территории, в отношении которой подготовлен проект решения, без согласования с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Рязанской области включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Российской Федерации, Рязанской области;

7) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований Рязанской области;

8) границы территории, в отношении которой подготовлен проект решения, определены с нарушением требований к определению границ территории, подлежащей комплексному развитию, установленному в соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Глава администрации вправе повторно направить проект решения в уполномоченный орган после устранения оснований отказа в его согласовании.

Повторное согласование проекта решения осуществляется в соответствии с положениями настоящего Порядка.

ПОРЯДОК
заключения договора о комплексном развитии территорий
без проведения торгов на территории
Рязанской области

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок регулирует процедуру заключения договора о комплексном развитии территорий без проведения торгов на территории Рязанской области (далее соответственно - договор, Порядок).

1.2. Для целей настоящего Порядка заявителями, имеющими право на заключение договора (далее - заявители), являются:

- 1) правообладатель земельного участка и (или) объекта недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории;
- 2) лицо, которому земельный участок (земельные участки), находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством.

1.3. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее - соглашение).

Условиями соглашения являются:

1) сведения о границах территории (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества), в отношении которой предполагается осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

2) обязательства сторон, возникающие в связи с реализацией мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, в том числе по обеспечению подготовки и утверждению документации по планировке территории;

3) порядок и условия распределения между правообладателями расходов на осуществление мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, включая подготовку документации по планировке территории, и доходов от реализации ими инвестиционных проектов в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

4) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения;

5) обязательство сторон заключить с органом местного самоуправления договор о комплексном развитии территории;

6) порядок и условия распределения между правообладателями расходов на строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (при необходимости).

1.4. В договор включаются:

1) сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;

2) перечень расположенных в границах такой территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции;

3) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений;

4) перечень выполняемых лицом, заключившим договор, видов работ по благоустройству территории, срок их выполнения;

5) обязательство лица, заключившего договор, по подготовке и представлению на утверждение исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления в определенный договором срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора;

6) обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, определенные на основании этой документации этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию такой территории в отношении двух и более таких несмежных территорий или их частей в случае заключения договора в отношении таких несмежных территорий или их частей;

7) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, срок его исполнения;

8) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством;

9) обязательство лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, или исполнительного органа

государственной власти либо органа местного самоуправления обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;

10) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления после выполнения лицом, заключившим договор, обязательства, предусмотренного подпунктом 5 настоящего пункта, предоставить указанному лицу в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также в соответствующих случаях обязательство выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство, сроки выполнения указанных обязательств;

11) льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии), которые предоставляются лицу, заключившему договор, в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора;

13) срок действия договора, который не может превышать предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории, предусмотренный таким решением.

1.5. В границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, не могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие таким правообладателям, если иное не предусмотрено частью 2 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации. По согласованию с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Рязанской области или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границы территории, подлежащей комплексному развитию, могут включаться земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков.

2. Порядок рассмотрения заявления о заключении договора

2.1. В целях заключения договора заявитель представляет в уполномоченный орган местного самоуправления заявление о заключении договора по форме, согласно приложению к настоящему Порядку (далее именуемое – заявление).

2.2. К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) документ, удостоверяющий личность заявителя;
- 2) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя действовать от имени заявителя (в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя);
- 3) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (в случае если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества);
- 4) схема границ территории, подлежащей комплексному развитию на кадастровом плане территории с указанием координат характерных точек границ территории;
- 5) документы, подтверждающие права на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества. Лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством, также представляются документы, подтверждающие, что срок действия их прав на земельный участок составляет на день заключения договора не менее чем пять лет, и письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества либо письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности;
- 6) план реализации комплексного развития территории;
- 7) проект договора;
- 8) копии учредительных документов для юридических лиц.
- 9) копия решения об одобрении или о совершении крупной сделки (в случае если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и, если для заявителя заключение договора аренды является крупной сделкой).

2.3. Схема границ представляет собой документ, в котором в текстовой и графической форме отражены сведения о землях (частях земельных участков), необходимые для размещения объекта.

Схема границ составляется в масштабе 1:500 - 1:2000 с использованием системы координат, применяемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости, с учетом сведений Единого государственного реестра недвижимости.

2.4. Уполномоченный орган местного самоуправления рассматривает заявление и прилагаемые к нему документы и не позднее десяти рабочих дней со дня поступления заявления возвращает его и прилагаемые документы представившему заявителю с указанием причин возврата, если для этого имеются следующие основания:

- нарушения требований к форме и содержанию заявления;
- к заявлению не приложены документы, указанные в пункте 2.2 настоящего Порядка;
- представление документов, содержащих противоречивые сведения, незаверенные исправления, подчистки, помарки;
- представление документов, текст которых не поддается прочтению.

2.5. При отсутствии оснований для возврата документов, установленных пунктом 2.4 настоящего Порядка, уполномоченный орган местного самоуправления не позднее 30 рабочих дней со дня поступления заявления рассматривает заявление и прилагаемые к нему документы.

По результатам рассмотрения заявления и прилагаемых к нему документов уполномоченный орган местного самоуправления принимает решение об отказе в заключение договора или направляет заявителю договор о комплексном развитии территории для подписания.

2.6. Уполномоченный орган местного самоуправления принимает решение об отказе в заключение договора по следующим основаниям:

- 1) проект договора не соответствует требованиям пункта 1.4 настоящего Порядка;
- 2) предлагаемые параметры развития территории и (или) предлагаемых к размещению объектов не соответствуют действующим документам территориального планирования в части размещения объектов федерального, регионального, местного значения;
- 3) предлагаемые к размещению объекты недвижимого имущества не соответствуют ограничениям использования земель и (или) земельных участков, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;
- 4) наличие на день подачи заявления заключенного договора или принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории, границы которых частично или полностью совпадают с территорией, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей;
- 5) несоответствие соглашения требованиям, установленным частью 6 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.7. Решение об отказе в заключении договора направляется уполномоченным органом местного самоуправления заявителю в течении 3 рабочих дней.

Приложение
к Порядку заключения договора о
комплексном развитии территорий
без проведения торгов на территории
Рязанской области

Форма
заявления о заключении договора о комплексном развитии
территории по инициативе правообладателей

Для юридических лиц
и индивидуальных предпринимателей

Администрация _____

(полное наименование организации
и организационно-правовой формы)
в лице: _____

(ФИО руководителя или иного
уполномоченного лица)
Документ, удостоверяющий личность: _____

(вид документа) _____

(серия, номер) _____

(кем, когда выдан) _____

Сведения о государственной
регистрации юридического лица
(индивидуального предпринимателя):
ОГРН (ОГРНИП) _____

ИНН _____

Место нахождения _____

Контактная информация

Тел. _____

эл. почта _____

Для физических лиц

ФИО _____

Документ, удостоверяющий личность: _____

(вид документа) _____

(серия, номер) _____

(кем, когда выдан) _____

СНИЛС _____

Адрес регистрации _____

Контактная информация

тел. _____

эл. почта _____

Прошу заключить договор о комплексном развитии территории

Кадастровые номера земельных участков и объектов недвижимого имущества,
расположенных в границах развиваемой территории: _____

Сведения об утвержденной документации по планировке территории применительно к рассматриваемой территории _____.

Приложение:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____

(должность уполномоченного лица)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Приложение № 6
к постановлению Главархитектуры
Рязанской области
от «11» ноября 2021 г. № 525-н

ПОРЯДОК

приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, за доплату жилых помещений большей площади

1. Порядок приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (далее - собственники), за доплату жилых помещений большей площади разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и определяет организационные основы обеспечения реализации прав собственников и порядок приобретения собственниками за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников.

2. Собственники вправе взамен освобождаемого жилого помещения приобрести с зачетом стоимости размера возмещения за изымаемое жилое помещение другое жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое им жилое помещение.

3. Уполномоченный орган государственной власти, орган местного самоуправления, юридическое лицо, созданное Рязанской областью, обеспечивающие в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории, либо лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории жилой застройки (в случае если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории), в течение 60 календарных дней после опубликования решения о комплексном развитии территории жилой застройки или заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (в случае реализации решения о комплексном развитии территории лицом, заключившим договор) направляют собственникам письменное уведомление о включении многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее им жилое помещение, в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (далее - уведомление).

На дату направления уведомления уполномоченный орган государственной власти, орган местного самоуправления, юридическое лицо, созданное Рязанской областью, обеспечивающие в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории, либо лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории жилой застройки (в случае если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории), обеспечивают подготовку отчетов об оценке, выполненных в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отношении жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

Взаимодействие лиц, указанных в абзаце первом данного пункта, с собственниками осуществляется посредством направления собственнику уведомлений почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

4. Уведомление в обязательном порядке должно содержать:

- реквизиты решения о комплексном развитии территории жилой застройки;
- размер возмещения за изымаемое жилое помещение по результатам оценки с указанием реквизитов отчета об оценке;
- сведения о предоставляемом жилом помещении (количество комнат, общая и жилая площадь, местонахождение);
- указание на право собственника представить лицу, указанному в абзаце первом пункта 3 настоящего Порядка, в письменной форме заявление о приобретении с зачетом стоимости размера возмещения за изымаемое жилое помещение другого жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение (далее - заявление), при наличии соответствующих жилых помещений;
- контактные данные лица, указанного в абзаце первом пункта 3 настоящего Порядка (адрес и номера телефонов, по которым можно связаться с представителями).

5. В случае согласия собственника приобрести другое жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение, взамен освобождаемого жилого помещения с зачетом стоимости размера возмещения за изымаемое жилое помещение собственник не позднее 30 календарных дней с момента получения уведомления должен направить заявление лицу, указанному в абзаце первом пункта 3 настоящего Порядка, почтовым отправлением или представить нарочным. Заявление должно содержать указание на то, каким именно должно быть жилое помещение, предоставляемое взамен изымаемого жилого помещения (быть большим по площади и (или) иметь большее количество комнат), а также контактный номер телефона собственника.

В случае отказа собственника от приобретения другого жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее

количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение, взамен освобождаемого жилого помещения с зачетом стоимости размера возмещения за изымаемое жилое помещение вышеуказанное заявление не направляется.

Непредоставление лицу, указанному в абзаце первом пункта 3 настоящего Порядка, вышеуказанного заявления в 30-дневный срок с момента получения уведомления расценивается как отказ от приобретения другого жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение, взамен освобождаемого жилого помещения с зачетом стоимости размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Лицо, указанное в абзаце первом пункта 3 настоящего Порядка, в течение 60 календарных дней после поступления заявления для доведения информации о возможных вариантах предоставления жилого помещения взамен изымаемого жилого помещения направляет письменное уведомление с указанием вариантов жилых помещений и размера доплаты и информированием о необходимости предоставления ответа в письменной форме в течение 30 календарных дней со дня получения письменного уведомления.

Непредоставление лицу, указанному в абзаце первом пункта 3 настоящего Порядка, вышеуказанного ответа в письменной форме в 30-дневный срок с момента получения письменного уведомления расценивается как отказ от приобретения другого жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение, взамен освобождаемого жилого помещения с зачетом стоимости размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

6. В случае согласия собственника с вариантом предоставляемого жилого помещения лицо, указанное в абзаце первом пункта 3 настоящего Порядка, обеспечивает подготовку проекта договора мены.

Приобретение в соответствии с настоящим Порядком собственником (собственниками) жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение, осуществляется по договору мены с доплатой, заключаемому собственником с лицом, указанным в абзаце первом пункта 3 настоящего Порядка, в соответствии с действующим законодательством.

В случае если жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, находится в общей собственности, договор мены заключается со всеми собственниками жилого помещения и предусматривает возникновение права общей собственности на предоставляемое жилое помещение в долях, соответствующих долям в праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (в случае если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности), или возникновение права общей совместной собственности на жилое помещение (в случае если жилое

помещение в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, находилось в общей совместной собственности).

7. Размер доплаты по договору мены устанавливается как разница между стоимостью приобретаемого с доплатой жилого помещения и размером возмещения за изымаемое у собственника жилое помещение.

Стоимость приобретаемого с доплатой жилого помещения:

- принимается равной цене соответствующего государственного или муниципального контракта, в случае если реализация решения о комплексном развитии территории обеспечивается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления;

- устанавливается собственником и лицом, указанным в абзаце первом пункта 3 настоящего Порядка, самостоятельно, в случае если реализация решения о комплексном развитии территории обеспечивается юридическим лицом, созданным Рязанской областью, или лицом, заключившим договор о комплексном развитии территории.

Доплата по договору мены производится собственником за счет собственных и/или заемных средств, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников, в установленном порядке.

8. Порядок и сроки расчетов, передачи приобретаемого жилого помещения собственнику, обязательства сторон устанавливаются договором мены в соответствии с действующим законодательством.

Приложение № 7
к постановлению Главархитектуры
Рязанской области
от «18» ноября 2021 г. № 625-н

ПОРЯДОК

передачи прав на специальный счет, предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытый в кредитной организации, на котором находятся денежные средства, образующие фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов

1. Порядок передачи прав на специальный счет, предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытый в кредитной организации, на котором находятся денежные средства, образующие фонд капитального ремонта общего имущества 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, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее соответственно - Порядок, специальный счет, многоквартирный дом), разработан в соответствии с частью 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации и определяет процедуру передачи владельцем специального счета права на специальный счет Рязанской области или муниципальному образованию Рязанской области (далее - муниципальное образование) после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в государственную собственность Рязанской области или муниципальную собственность муниципального образования либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

2. В течение 10 рабочих дней после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в государственную собственность Рязанской области либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, государственная жилищная инспекция Рязанской области (далее - Инспекция) издает приказ об осуществлении фондом капитального ремонта многоквартирных домов Рязанской области (далее - Региональный оператор) прав владельца специального счета от имени Рязанской области, за исключением

многоквартирных домов, в которых Региональный оператор ранее был выбран в качестве владельца специального счета.

3. В течение пяти рабочих дней после издания приказа, указанного в пункте 2 Порядка, Инспекция направляет копию приказа с приложением копий выписок из Единого государственного реестра недвижимости в адрес прежнего владельца специального счета, Регионального оператора, российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет, а также лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

4. В течение 10 рабочих дней после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в муниципальную собственность муниципального образования либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, орган местного самоуправления муниципального образования издает правовой акт об определении лица, уполномоченного от имени муниципального образования осуществлять права владельца специального счета (далее - уполномоченное лицо), за исключением многоквартирных домов, в которых Региональный оператор ранее был выбран в качестве владельца специального счета. Орган местного самоуправления муниципального образования вправе определить уполномоченным лицом Регионального оператора.

5. В течение пяти рабочих дней после издания правового акта, указанного в пункте 4 Порядка, орган местного самоуправления муниципального образования направляет копию правового акта с приложением копий выписок из Единого государственного реестра недвижимости в адрес прежнего владельца специального счета, уполномоченного лица, российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет, Инспекции, а также лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

6. Прежний владелец специального счета в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, указанных в пунктах 3 и 5 Порядка, передает, а Региональный оператор или уполномоченное лицо принимает документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора, и иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета.

Приложение № 8
к постановлению Главархитектуры
Рязанской области
от «18» ноября 2021 г. № 525-11

ПЕРЕЧЕНЬ

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

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

- 1) минимальные отступы от границ земельных участков 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;
- 4) максимальный показатель плотности застройки;
- 5) минимальный процент площади территории, занятой зелеными насаждениями, от общей площади территории.

Приложение № 9
к постановлению Главархитектуры
Рязанской области
от «17» ноября 2021 г. № 525-п

КРИТЕРИИ

многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных на застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки

Настоящие критерии многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных на застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки разработаны в соответствии с частью 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким следующим требованиям:

1) для многоквартирных домов более 4 этажей физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 70 процентов;

2) для многоквартирных домов до 4 этажей включительно физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент), превышает 60 процентов;

3) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает 60 процентов средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения для соответствующего муниципального образования Рязанской области, утвержденной правовым актом органа исполнительной власти Рязанской области, уполномоченного на государственное регулирование цен (тарифов), на дату принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

4) многоквартирные дома этажностью до 5 этажей включительно построены в период до 1970 года по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

5) многоквартирные дома признаны находящимися в ограниченно

работоспособном техническом состоянии в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

б) в многоквартирных домах отсутствуют одна или несколько из следующих централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

- система теплоснабжения, за исключением местной системы теплоснабжения многоквартирного дома от отдельного газового источника теплоты или индивидуальной системы теплоснабжения от отдельного газового источника теплоты;

- система холодного водоснабжения;

- система водоотведения.