



АДМИНИСТРАЦИЯ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

17.03.2022

№ 82а

О мерах по реализации Закона Томской области «О разграничении полномочий органов государственной власти Томской области в сфере комплексного развития территорий»

В соответствии со статьей 3 Закона Томской области от 28 декабря 2021 года № 126-ОЗ «О разграничении полномочий органов государственной власти Томской области в сфере комплексного развития территорий»

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Установить:

1) порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

2) порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

3) порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации, с исполнительным органом государственной власти Томской области, уполномоченным в сфере архитектуры и строительства, согласно приложению № 3 к настоящему постановлению;

4) порядок определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Администрацией Томской области или главой местной администрации, согласно приложению № 4 к настоящему постановлению;

5) порядок передачи Томской области или муниципальному образованию Томской области владельцем специального счета прав на специальный счет, предназначенный для формирования фонда 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, согласно приложению № 5 к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление вступает с силу через десять дней после дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора Томской области по строительству и инфраструктуре.

Губернатор Томской области



С.А. Жвачкин

Порядок
реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки
в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного
кодекса Российской Федерации

1. Настоящий Порядок определяет процедуру реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2, 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В случае, если решение о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – решение о КРТ) принято Администрацией Томской области, его реализация осуществляется:

1) исполнительным органом государственной власти Томской области, уполномоченным в сфере архитектуры и строительства (далее – уполномоченный орган), в случае самостоятельной реализации решения о КРТ Томской областью;

2) победителем торгов, проведенных в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме» (далее – постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701), с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – лицо, заключившее договор о КРТ);

3) юридическим лицом, определенным Администрацией Томской области.

3. В случае, если решение о КРТ принято главой местной администрации, его реализация осуществляется:

1) уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Томской области (далее – уполномоченный орган местного самоуправления), в случае самостоятельной реализации решения о КРТ муниципальным образованием Томской области;

2) лицом, заключившим договор о КРТ.

4. Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки состоит из этапов, предусмотренных частью 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Торги на право заключения договора о комплексном развитии территории (далее – торги) проводятся на основании решения об их проведении, принятого в соответствии с частью 3 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Торги проводятся в соответствии с требованиями статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701, а также в соответствии с Порядком определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право

заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Администрацией Томской области или главой местной администрации, утвержденным настоящим постановлением.

7. По результатам проведения торгов заключается договор о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – договор о КРТ) в порядке, установленном статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701.

8. В договор о КРТ включаются положения, предусмотренные частями 3, 4, 6 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также могут быть включены иные условия, указанные в частях 5, 7 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ осуществляется в порядке, установленном статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- 1) лицом, заключившим договор о КРТ;
- 2) уполномоченным органом, в случае самостоятельной реализации решения о КРТ Томской областью;
- 3) юридическим лицом, определенным Администрацией Томской области;
- 4) уполномоченным органом местного самоуправления в случае самостоятельной реализации решения о КРТ муниципальным образованием Томской области.

10. В случаях, если для реализации решения о КРТ требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, такие изменения должны быть внесены в сроки, предусмотренные частью 2.1 статьи 24, частью 3.4 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Документация по планировке территории, подготовленная лицами, указанными в пункте 9 настоящего Порядка, направляется в орган местного самоуправления муниципального образования Томской области, в границах которого расположена территория жилой застройки, для ее утверждения.

12. Утверждение документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

13. Лицо, заключившее договор о КРТ, в целях определения содержания и последовательности этапов реализации решения о КРТ, не позднее 60 дней с даты утверждения документации по планировке территории разрабатывает и направляет в уполномоченный орган или главе местной администрации, с которым заключен договор о КРТ, план-график реализации комплексного развития территории (далее – план-график) в двух экземплярах.

В плане-графике указываются этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, очередность сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в решение о КРТ.

14. В течение 14 дней со дня поступления плана-графика уполномоченный орган, глава местной администрации утверждают план-график и направляют один экземпляр утвержденного плана-графика лицу, заключившему договор о КРТ, при отсутствии оснований для отказа, установленных пунктом 15 настоящего Порядка.

15. Уполномоченный орган, глава местной администрации отказывают в утверждении плана-графика в случае, если указанные в плане-графике этапы

и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, очередность сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в решение о КРТ, не соответствуют обязательствам лица, заключившего договор о КРТ, указанным в договоре о КРТ.

16. После устранения обстоятельств, послуживших основанием для отказа в утверждении плана-графика, лицо, заключившее договор о КРТ, направляет в уполномоченный орган или главе местной администрации доработанный план-график. Рассмотрение доработанного плана-графика осуществляется в соответствии с пунктами 14, 15 настоящего Порядка.

17. В случае реализации решения о КРТ юридическим лицом, определенным Администрацией Томской области, план-график разрабатывается на основании предложений юридического лица, определенного Администрацией Томской области, и утверждается уполномоченным органом не позднее 30 дней с даты утверждения документации по планировке территории.

18. При самостоятельной реализации решения о КРТ уполномоченный орган, орган местного самоуправления разрабатывают и утверждают план-график не позднее 30 дней с даты утверждения документации по планировке территории.

19. Выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о КРТ, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, обеспечивается в соответствии с условиями и сроками, определенными договором о КРТ и планом-графиком.



Порядок
определения границ территории, подлежащей комплексному развитию жилой
застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66
Градостроительного кодекса Российской Федерации

1. Настоящий Порядок устанавливает требования к определению границ территории, подлежащей комплексному развитию жилой застройки (далее – границы территории комплексного развития).

2. Границы территории комплексного развития определяются посредством их описания (отображения) в графической и текстовой форме.

3. Описание (отображение) границ территории комплексного развития в графической форме обеспечивается на топографической основе масштаба 1:2000 или 1:500 с указанием списка координат характерных точек такой границы в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

4. Границы территории комплексного развития устанавливаются:

1) по границам земельных участков, на которых расположены объекты, которые планируется включить в проект решения о комплексном развитии территории;

2) с учетом границ одного или нескольких элементов планировочной структуры, красных линий, установленных документацией по планировке территории при наличии такой документации, магистралей, улиц, проездов, а также границ одной или нескольких территориальных зон, определенных правилами землепользования и застройки;

3) в соответствии с зонами с особыми условиями использования территорий, в отношении которых установлен запрет (ограничение) на размещение планируемых объектов строительства;

4) при отсутствии планируемых к размещению объектов федерального, регионального или местного значения;

5) с учетом расположенных на указанной территории земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения, земельных участков, на которых расположены эти объекты, при наличии согласования с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками;

6) с учетом расположенных на указанной территории земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Томской области, муниципальной собственности, при наличии соответствующего согласования с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти Томской области, органами местного самоуправления Томской области;

7) с учетом границ элемента планировочной структуры городского округа, в котором расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а равно многоквартирные дома,

соответствующие критериям, установленным в соответствии с пунктом 2) части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. В границы территории комплексного развития не могут включаться земельные участки, указанные в части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. К графическому описанию (отображению) границ территории комплексного развития прилагаются текстовые материалы, содержащие перечень подлежащих комплексному развитию земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства, включаемых в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с указанием их адресов и кадастровых номеров (при наличии).



Порядок

согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации, с исполнительным органом государственной власти Томской области, уполномоченным в сфере архитектуры и строительства, с учетом требований части 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации

1. Настоящий Порядок определяет процедуру 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 Томской области, с Департаментом архитектуры и строительства Томской области (далее – Департамент).

2. Администрация муниципального образования Томской области, главой которого планируется принятие решения о комплексном развитии территории жилой застройки (нежилой застройки), направляет в Департамент обращение о согласовании проекта решения и проект решения, содержащий сведения, указанные в части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

4. Срок согласования проекта решения не может превышать 30 дней со дня поступления проекта решения в Департамент.

5. Департамент в течение пяти дней со дня поступления проекта решения направляет его на согласование в исполнительные органы государственной власти Томской области, указанные в пункте 7 настоящего Порядка, для подготовки ими предложений о согласовании (или несогласовании) проекта решения.

6. Исполнительные органы государственной власти Томской области, указанные в пункте 7 настоящего Порядка, в течение 18 дней со дня поступления проекта решения осуществляют подготовку предложений о согласовании (или несогласовании) проекта решения и направляют их в Департамент.

7. Предложения о согласовании (или несогласовании) проекта решения должны содержать следующие сведения:

1) от Департамента по управлению государственной собственностью Томской области – информацию об оформленных земельных участках, входящих в рассматриваемую территорию, с указанием категории, вида разрешенного использования земельных участков при наличии на них прав третьих лиц, ограничений (обременений) права и информацию о наличии на рассматриваемой территории объектов недвижимости в случае наличия прав Томской области на земельные участки;

2) от Комитета по охране объектов культурного наследия Томской области – сведения об объектах культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, их зонах охраны; о границах территорий объектов

культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия; о защитных зонах объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия; об утвержденных и разрабатываемых (планируемых) режимах использования земель и градостроительных регламентов в границах рассматриваемых зон, высотных и иных ограничениях застройки.

8. Департамент с учетом требований градостроительного законодательства и предложений, полученных от исполнительных органов государственной власти Томской области, указанных в пункте 7 настоящего Порядка, в срок не более семи дней со дня получения предложений готовит и направляет главе местной администрации муниципального образования Томской области, от которого поступил проект решения, заключение о согласовании проекта решения или обоснованный отказ в его согласовании.

9. Решение об отказе в согласовании проекта решения принимается при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) отсутствуют документы, указанные в части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) наличие предложений о несогласовании проекта решения, полученных от исполнительных органов государственной власти Томской области, указанных в пункте 7 настоящего Порядка;

3) в границах территории (части территории), в отношении которой подготовлен проект решения, в соответствии с законодательством Российской Федерации установлены запреты и (или) ограничения, соблюдение которых не обеспечивается при реализации мероприятий по комплексному развитию территории;

4) в границы территории, в отношении которой подготовлен проект решения, включены земельные участки, на которых планируется размещение объектов федерального, регионального или местного значения, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками, уполномоченными органами исполнительной власти Томской области, органами местного самоуправления соответственно;

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

6) включение в границы территории, в отношении которой подготовлен проект решения, земельных участков, являющихся ограниченными в обороте или изъятыми из оборота;

7) на земельных участках, включенных в границы территории, в отношении которой подготовлен проект решения, расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, и снос или реконструкция таких объектов с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению

фактических показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.



Порядок
определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право
заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если
решение о комплексном развитии территории принято
Администрацией Томской области или главой
местной администрации

1. Настоящий Порядок определяет начальную цену торгов (конкурса или аукциона) (далее – торги) на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, о комплексном развитии территории нежилой застройки, за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 4 части 7 статьи 66 или со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, о комплексном развитии незастроенной территории, осуществляемом в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случаях принятия решений о комплексном развитии территории Администрацией Томской области или главой администрации муниципального образования Томской области (далее соответственно – договор о комплексном развитии территории, начальная цена предмета торгов).

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

3. Размер арендной платы в отношении указанного в пункте 2 настоящего Порядка земельного участка (земельных участков) определяется на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. В случае, если предметом торгов является право на заключение договора о комплексном развитии территории в отношении части, подлежащей такому развитию территории, размер арендной платы определяется исходя из площади земельного участка (земельных участков), составляющего определенную в договоре о комплексном развитии территории часть, подлежащую комплексному развитию территории.



Порядок
передачи Томской области или муниципальному образованию Томской
области владельцем специального счета прав на специальный счет,
предназначенный для формирования фонда 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

1. Настоящий Порядок определяет процедуру передачи Томской области или муниципальному образованию Томской области (далее – муниципальное образование) владельцем специального счета прав на специальный счет, предназначенный для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, 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, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в государственную собственность Томской области или собственность муниципального образования либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки (далее соответственно – многоквартирный дом, специальный счет).

2. Основанием для передачи прав на специальный счет является переход права собственности на все помещения в многоквартирном доме в государственную собственность Томской области или собственность муниципального образования Томской области либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

3. В случае перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в собственность лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, права на специальный счет переходят Томской области или муниципальному образованию Томской области соответственно, заключившей (ему) с указанным выше лицом договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

4. В срок не позднее пяти рабочих дней со дня регистрации перехода в государственную собственность Томской области или собственность муниципального образования Томской области либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, права собственности на все помещения в многоквартирном доме, Департамент архитектуры и строительства Томской области или уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования Томской области,

реализующий решение о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – уполномоченное лицо), либо лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, направляет владельцу специального счета документ, подтверждающий переход права собственности на все помещения в многоквартирном доме.

В случае перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, указанное лицо в срок не позднее пяти рабочих дней со дня государственной регистрации перехода в собственность указанного лица прав собственности на все помещения в многоквартирном доме направляет уполномоченному лицу документ, подтверждающий переход права собственности на все помещения в многоквартирном доме.

5. Уполномоченное лицо в срок не позднее 20 рабочих дней со дня государственной регистрации перехода в государственную собственность Томской области или собственность муниципального образования Томской области либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, права собственности на все помещения в многоквартирном доме обращается в российскую кредитную организацию, в которой открыт специальный счет, для оформления передачи Томской области или муниципальному образованию Томской области соответственно прав на специальный счет.

