



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
УСТЬ-ЛАБИНСКИЙ РАЙОН
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 06.10.2023

№ 1175

город Усть-Лабинск

**О комплексном развитии территории в границах сельских поселений
муниципального образования Усть-Лабинский район**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях обеспечения комплексного развития территории в границах муниципального образования Усть-Лабинский район, **п о с т а н о в л я ю:**

1. Утвердить Положение о порядке подготовки и принятия решений о комплексном развитии территории в границах сельских поселений муниципального образования Усть-Лабинский район согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

2. Утвердить Положение о порядке взаимодействия отраслевых и функциональных органов администрации муниципального образования Усть-Лабинский район при рассмотрении заявлений о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

3. Пресс-сектору отдела по организационным вопросам и взаимодействию с органами местного самоуправления администрации муниципального образования Усть-Лабинский район обеспечить:

- опубликование настоящего постановления в газете «Усть-Лабинскинфо»;

- размещение настоящего постановления на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования Усть-Лабинский район в сети «Интернет» www.adminustlabinsk.ru.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Усть-Лабинский район Абрамова А.М.

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

Глава муниципального образования
Усть-Лабинский район



С.А. Гайнюченко

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации
муниципального образования
Усть-Лабинский район

от 06.10.2023 № 1175

Положение

о порядке подготовки и принятия решений о комплексном развитии территории в границах сельских поселений муниципального образования Усть-Лабинский район

Раздел I. Общие положения

1. Настоящее Положение о порядке подготовки и принятия решений о комплексном развитии территории в границах сельских поселений муниципального образования Усть-Лабинский район (далее - Положение) разработано в соответствии с требованиями главы 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Настоящее Положение регулирует порядок взаимодействия отраслевых и функциональных органов администрации муниципального образования Усть-Лабинский район при подготовке и принятии решений:

- о комплексном развитии территории жилой застройки;
- о комплексном развитии территории нежилой застройки;
- о комплексном развитии незастроенной территории.

3. В настоящем Положении используются следующие понятия и сокращения:

приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края - приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 11 ноября 2021 г. № 298 «Об утверждении порядка согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой, нежилой застройки, подготовленного главой местной администрации муниципального образования Краснодарского края с департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края»;

концепция - концепция комплексного развития территории, разработанная в соответствии с требованиями приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края;

комиссия - комиссия по реализации проектов по комплексному развитию территории в границах сельских поселений муниципального образования Усть-Лабинский район, положение о комиссии и её состав утверждаются постановлением администрации муниципального образования Усть-Лабинский район;

комплексное развитие территории жилой застройки - комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких

элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

комплексное развитие территории нежилой застройки - комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

комплексное развитие незастроенной территории - комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности сельских поселений муниципального образования Усть-Лабинский район, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц;

решение о комплексном развитии территории (Решение о КРТ) - постановление, принимаемое администрацией муниципального образования Усть-Лабинский район, в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

решение о назначении уполномоченного органа - постановление, принимаемое администрацией муниципального образования Усть-Лабинский район;

условия реализации комплексного развития территории - совокупность условий, включаемых в проект Решения о КРТ.

4. Иные понятия, используемые в настоящем Положении, применяются в значениях, определённых федеральным законодательством.

5. Решение о КРТ, решение о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (далее - договор о КРТ), решение о заключении договора о КРТ принимается в форме постановления администрации муниципального образования Усть-Лабинский район.

6. Окончательные условия договора о КРТ, необходимые для реализации комплексного развития территорий определяются комиссией, в том числе в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Краснодарского края и настоящим Положением.

7. Согласование включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (Краснодарского края) осуществляется уполномоченным органом до принятия Решения о КРТ в порядке, установленном законодательством.

Раздел II. Порядок подготовки проекта Решения о КРТ

8. Решение о КРТ может приниматься на основании предложений заинтересованных лиц:

исполнительных органов государственной власти Краснодарского края;
органов администрации муниципального образования Усть-Лабинский район.

9. В целях принятия Решения о КРТ заинтересованные лица направляют на имя главы муниципального образования Усть-Лабинский район письменное обращение с приложением концепции, состав и содержание которой должно соответствовать требованиям, установленным приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 11 ноября 2021 г. № 298 «Об утверждении Порядка согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой, нежилой застройки, подготовленного главой местной администрации муниципального образования Краснодарского края с департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края».

10. В случае поступления обращения заинтересованного лица, Уполномоченный орган не позднее 7 рабочих дней с момента его регистрации подготавливает и направляет запросы с приложением концепции в отраслевые и функциональные органы администрации муниципального образования Усть-Лабинский район в целях дачи заключений, необходимых для принятия Решения о КРТ.

10.1. Заключение управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Усть-Лабинский район в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о соответствии концепции, включая содержащиеся в ней расчётные показатели, генеральному плану сельского поселения Усть-Лабинского района, Правилам землепользования и застройки на территории сельских поселений Усть-Лабинского района, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

сведения об объектах недвижимого имущества, расположенных в границах территории и находящихся в федеральной, региональной и муниципальной собственности;

сведения о существующих особо охраняемых природных территориях регионального и местного значения, а также о планируемых к созданию особо охраняемых природных территориях местного значения;

сведения о планируемых к размещению объектах федерального, регионального, местного значения;

сведения о наличии многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции,

но соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом Краснодарского края;

сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности о наличии (отсутствии) в границах территории:

а) объектов культурного наследия федерального, регионального, местного значения, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, их зон охраны, защитных зон, территории исторического поселения, а также режимах использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия и режимах использования территорий объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территории, зон действий публичных сервитутов, сервитутов;

б) земель лесного фонда, особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения;

в) принятых решений о резервировании земельных участков и сроках действия таких решений, решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

сведения о прогнозах потребности в обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры в сферах образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, социальной защиты населения, культуры в соответствии с генеральным планом сельского поселения Усть-Лабинского района;

информацию о целесообразности внесения изменений в генеральный план сельского поселения муниципального образования Усть-Лабинский район и Правила землепользования и застройки на территории сельского поселения муниципального образования Усть-Лабинский район в целях реализации комплексного развития территории в соответствии с концепцией;

предложения об условиях, необходимых для включения в договор о КРТ в целях реализации комплексного развития территории;

соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором о КРТ.

Приложением к заключению являются сведения из генерального плана сельского поселения Усть-Лабинского района в виде выкопировок, Правил землепользования и застройки на территории сельского поселения Усть-Лабинского района, перечень координат характерных точек границ территории, подлежащей комплексному развитию, в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости, архивная топографическая съёмка территории, в отношении которой рассматривается вопрос о принятии Решения о КРТ, копии правовых актов об утверждённом предмете охраны объектов культурного наследия, охранных обязательствах (при наличии), сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также копии правовых актов о

признании многоквартирных жилых домов и иных объектов капитального строительства аварийными и подлежащими сносу; копии правовых актов об установлении границ особо охраняемых природных территорий (при наличии).

10.2. Заключение отдела по вопросам ЖКХ, транспорта, энергообеспечения и связи администрации муниципального образования Усть-Лабинский район в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения об организациях, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства, в целях направления запроса о получении технических условий;

сведения о маршрутах регулярных перевозок наземного пассажирского транспорта общего пользования, в своей части;

сведения о фактической обеспеченности и потребности в объектах связи;

сведения о существующих объектах коммунальной инфраструктуры.

Указанные в настоящем пункте данные должны включать полученную отделом по вопросам ЖКХ, транспорта, энергообеспечения и связи администрации муниципального образования Усть-Лабинский район, информацию от ресурсоснабжающих организаций.

Приложением к заключению являются копии документов, полученные от ресурсоснабжающих организаций.

10.3. Заключение управления по вопросам земельных отношений и учета муниципальной собственности администрации муниципального образования Усть-Лабинский район в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о земельных участках, входящих в границы территории, в отношении которой принимается Решение о КРТ (в том числе в отношении каждого земельного участка: кадастровый номер, площадь, виды разрешённого использования, местоположение, перечень расположенных на земельном участке объектов недвижимости, вид права и правообладатели, ограничения (обременения) прав на земельный участок и расположенные на нём объекты) (при наличии);

сведения об объектах, включённых в Реестр муниципального имущества муниципального образования Усть-Лабинский район и (или) включённых в Реестр муниципального имущества сельского поселения муниципального образования Усть-Лабинский район, с указанием зарегистрированных в отношении таких объектов прав, правообладателей и обременениях, в том числе о предоставленных на праве аренды правообладателям из числа субъектов малого и среднего предпринимательства зданиях, строениях, сооружениях;

сведения о наличии решений о предварительном согласовании предоставления земельных участков, о планируемом проведении аукционов по продаже земельных участков либо прав на заключение договоров аренды земельных участков;

сведения о решениях о резервировании земельных участков и сроках действия таких решений;

сведения о решениях об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

сведения о фактическом использовании земельных участков и объектов капитального строительства;

сведения об объектах капитального строительства, признанных самовольными постройками;

расчёт предполагаемой площади жилых помещений, необходимых для переселения граждан из муниципального аварийного жилищного фонда, расположенного в границах территории комплексного развития.

Предложения об условиях, необходимых для включения в договор о КРТ в целях реализации комплексного развития территории.

Приложением к заключению являются копии судебных постановлений о признании объектов капитального строительства самовольными постройками (при наличии).

Приложением к заключению являются выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о зарегистрированных правах на земельные участки и (или) объекты капитального строительства, которые расположены в границах территории, в отношении которой рассматривается вопрос о принятии Решения о КРТ, в том числе подлежащие изъятию для муниципальных нужд, выписки из Реестра муниципального имущества муниципального образования Усть-Лабинский район и (или) Реестра муниципального имущества сельского поселения Усть-Лабинского района.

10.4. Заключение администрации сельского поселения Усть-Лабинского района в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о наличии действующих муниципальных и (или) ведомственных целевых программ по вопросам энергосбережения, благоустройства, озеленения; инвестиционных программ организаций, осуществляющих водоснабжение, водоотведение и (или) теплоснабжение;

сведения о существующих автомобильных дорогах, о текущих и планируемых мероприятиях по развитию транспортной инфраструктуры на прилегающих территориях, в том числе объектах, включённых в муниципальные программы, необходимых для развития территории, об их местоположении;

сведения о возможности подключения территории к существующей улично-дорожной сети;

сведения о размещении велосипедных дорожек, о планируемых работах по благоустройству территории в части проектирования пешеходных территорий;

сведения о наличии, планируемом размещении и возможности технологического присоединения территории к сетям ливневой канализации;

предложения по развитию объектов благоустройства, размещению

зелёных насаждений, которые необходимо выполнить при комплексном развитии территории, о наличии муниципальных программ, предусматривающих развитие благоустройства территории;

предложения по условиям реализации комплексного развития территории, в том числе условие о размещении на первых этажах многоэтажных жилых домов нежилых помещений, перечень необходимых для выполнения мероприятий по благоустройству территории (при наличии);

предложения об очередности планируемого развития территории, этапах проектирования, строительства, реконструкции таких объектов, по иным условиям реализации комплексного развития территории (при наличии);

сведения о фактической обеспеченности и потребности в объектах здравоохранения с учетом информации министерства здравоохранения Краснодарского края;

предложение по условиям реализации комплексного развития территории, в том числе условие о размещении на первых этажах многоэтажных жилых домов нежилых помещений, необходимых для удовлетворения потребности граждан в объектах здравоохранения (при наличии).

Приложением к заключению являются выписки из Реестра муниципального имущества сельского поселения муниципального образования Усть-Лабинский район.

10.5. Заключение управления образованием администрации муниципального образования Усть-Лабинский район в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о фактической обеспеченности и потребности в объектах дошкольного образования и общего образования, дополнительного образования детей;

предложения по условиям реализации договора о КРТ, в том числе условие о размещении на первых этажах многоэтажных жилых домов нежилых помещений, необходимых для ведения образовательной деятельности (при наличии).

10.6. Заключение отдела по строительству администрации муниципального образования Усть-Лабинский район в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о планируемых к размещению объектах коммунальной инфраструктуры в сфере инженерного обеспечения, в том числе об объектах, включённых в схему и программу развития электроэнергетики, схему теплоснабжения, схему водоснабжения и водоотведения и программу газификации;

сведения о возможности реконструкции существующих сетей инженерных коммуникаций, о возможном увеличении мощности и (или) улучшении технических характеристик существующих сетей инженерных коммуникаций при их реконструкции, капитальном ремонте, представленные обладателями соответствующих сетей инженерно-технического обеспечения

(при возможности представления таких сведений обладателями сетей инженерно-технического обеспечения);

сведения об объектах капитального строительства, размещение которых предусмотрено в границах территории, в отношении которой планируется принятие Решения о КРТ на основании муниципальных программ;

сведения об иных мероприятиях, реализация которых осуществляется отделом по строительству администрации муниципального образования Усть-Лабинский район в соответствии с решениями о бюджетных инвестициях в объекты капитального строительства;

сведения о наличии муниципальных программ, предусматривающих строительство объектов социальной инфраструктуры;

предложения об условиях, необходимых для включения в договор КРТ в целях реализации комплексного развития территории.

10.7. Заключение отдела по физической культуре и спорту администрации муниципального образования Усть-Лабинский район в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о фактической обеспеченности и потребности в объектах физической культуры и спорта;

предложения по условиям реализации комплексного развития территории, в том числе условие о размещении на первых этажах многоэтажных жилых домов нежилых помещений, необходимых для размещения объектов физической культуры и спорта (при наличии).

10.8. Заключение отдела культуры администрации муниципального образования Усть-Лабинский район в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о фактической обеспеченности и потребности в объектах культуры;

предложения по условиям реализации комплексного развития территории, в том числе условие о размещении на первых этажах многоэтажных жилых домов нежилых помещений, необходимых для размещения объектов культуры (при наличии).

11. Отраслевые и функциональные органы администрации муниципального образования Усть-Лабинский район, указанные в подпунктах 10.1-10.8 пункта 10 раздела II настоящего Положения, направляют заключения в пределах своей компетенции по запросу уполномоченного органа в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней, за исключением сведений, указанных в абзацах третьем и четвертом настоящего пункта.

В течение 3 (трех) рабочих дней в уполномоченный орган направляются сведения:

управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Усть-Лабинский район о предусмотренных генеральным планом сельского поселения Усть-Лабинского района, документацией по планировке территории в границах территории, в отношении

которой планируется принятие Решения о КРТ, о планируемых к размещению объектах федерального, регионального и местного значения;

управлением по вопросам земельных отношений и учета муниципальной собственности администрации муниципального образования Усть-Лабинский район о наличии в границах территории, в отношении которой планируется принятие Решения о КРТ, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности Российской Федерации, Краснодарского края.

Сведения, представляемые в составе заключений, должны соответствовать требованиям, установленным приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

12. Отраслевые и функциональные органы администрации муниципального образования Усть-Лабинский район несут ответственность за достоверность (полноту, актуальность) и своевременность представления заключений и прилагаемых документов.

13. Уполномоченный орган в течение 2 (двух) рабочих дней после получения сведений, указанных в абзацах третьем и четвертом пункта 11 раздела II настоящего Положения, в случае необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Краснодарского края, направляет запрос о согласовании включения земельных участков в границы комплексного развития территории в уполномоченные органы Российской Федерации и (или) Краснодарского края в соответствии с частью 10 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

14. Уполномоченный орган в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения заключений, указанных в пункте 10 раздела II настоящего Положения, а также согласований уполномоченных органов исполнительной власти Российской Федерации, Краснодарского края, предусмотренных частью 10 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (при необходимости), обеспечивает подготовку сводного заключения, содержащего сведения, предусмотренные подпунктами 10.1-10.8 пункта 10 раздела II настоящего Положения (далее - сводное заключение), а также проекта Решения о КРТ.

15. В проект Решения о КРТ включаются:

15.1. Сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию.

15.2. Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома (при наличии).

15.3. Предельный срок реализации Решения о КРТ.

15.4. Сведения о самостоятельной реализации Решения о КРТ муниципальным образованием Усть-Лабинский район.

15.5. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации Решения о КРТ, предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение.

15.6. Перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации Решения о КРТ (при наличии).

15.7. Иные сведения, определённые Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом уполномоченного органа государственной власти Краснодарского края.

16. Сводное заключение и проект Решения о КРТ жилой, нежилой застройки подлежат рассмотрению комиссией в целях определения условий, подлежащих включению в договор о КРТ при реализации комплексного развития территории, целесообразности принятия Решения о КРТ администрацией муниципального образования Усть-Лабинский район, необходимости корректировки концепции.

Наряду со сводным заключением и Решением о КРТ незастроенной территории комиссия также рассматривает условия договора о КРТ, определяет форму торгов на право заключения договора о КРТ и конкурсные условия (в случае проведения торгов в форме конкурса). Результаты рассмотрения оформляются протоколом.

17. По результатам рассмотрения проекта Решения о КРТ комиссией могут быть приняты следующие решения:

одобрить проект Решения о КРТ;

отклонить проект Решения о КРТ.

18. Комиссия принимает решение об отклонении проекта Решения о КРТ в следующих случаях:

непредставления, представления не в полном объёме либо ненадлежащим образом оформленных сведений, информации и документов (представления документов, содержащих противоречивые сведения, незаверенные исправления либо текст которых не поддаётся прочтению);

если на земельных участках, включённых в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты коммунальной (инженерной), социальной, транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и снос или реконструкция таких объектов с учётом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведёт к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами таких инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения в случае осуществления комплексного развития территории жилой застройки;

несоответствия в части включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земель лесного фонда, водных объектов, особо охраняемых природных территорий, земель, занятых объектами культурного

наследия, их зонами охраны, защитными зонами, территорией исторического поселения, иных территорий с особыми условиями использования;

несоответствия границ территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии, и расположенных на этой территории земельных участков и (или) объектов капитального строительства, частям 2, 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, приказу департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 11 ноября 2021 г. № 297 «Об утверждении порядка реализации решения о комплексном развитии территории и порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иных требований к комплексному развитию территории»;

полного либо частичного пересечения (совпадения) границ территории, в отношении которой подготовлен проект Решения о КРТ, с границами территорий, в отношении которых принято решение об их комплексном развитии Правительством Российской Федерации или администрацией Краснодарского края;

если в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены земельные участки и (или) иные объекты недвижимого имущества, не предусмотренные частями 2-5 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) объекты недвижимости, указанные в части 6 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

если земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, включённые в границы территории, подлежащей комплексному развитию, находятся в собственности Российской Федерации, Краснодарского края, за исключением случаев, когда на их включение получено согласование, предусмотренное пунктом 13 раздела II настоящего Положения;

несоответствия концепции требованиям, установленным приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, либо предлагаемых параметров развития территории параметрам, предусмотренным документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, нормативами градостроительного проектирования, действующими программами комплексного развития коммунальной, транспортной, социальной и иных инфраструктур, в случае невозможности их изменения согласно предусмотренным концепцией предложениям;

по иным основаниям, указанным в пункте 2.4 приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

Раздел III. Порядок принятия Решения о КРТ

19. Комиссия в течение 3 (трех) рабочих дней после принятия решения об одобрении проекта Решения о КРТ жилой, нежилой застройки, направляет проект Решения о КРТ в управление архитектуры и градостроительства

администрации муниципального образования Усть-Лабинский район в установленном порядке для согласования границ территории, в отношении которой планируется принятие Решения о КРТ.

20. Проект Решения о КРТ жилой застройки после прохождения согласования, указанного в пункте 19 раздела III настоящего Положения, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов, размещению на сайте органа местного самоуправления муниципального образования Усть-Лабинский район, а также на информационных стендах (информационных щитах), в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект Решения о КРТ.

21. Проект Решения о КРТ нежилой застройки после прохождения согласования, указанного в пункте 19 раздела III настоящего Положения, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов, размещению на сайте органа местного самоуправления муниципального образования Усть-Лабинский район.

22. Уполномоченный орган не позднее 5 (пяти) рабочих дней после согласования проекта Решения о КРТ нежилой застройки, указанного в пункте 19 раздела III настоящего Положения, направляет предложения о заключении договора о КРТ нежилой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории.

23. Уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта постановления администрации муниципального образования Усть-Лабинский район о принятии Решения о КРТ не позднее чем через 5 (пять) рабочих дней:

со дня истечения срока, установленного приказом министерства топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края о предельном сроке проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, включённом в проект Решения о КРТ жилой застройки, для принятия решения о включении многоквартирного дома в Решение о КРТ жилой застройки (при принятии Решения о КРТ жилой застройки);

со дня истечения срока, установленного пунктом 4 части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае непоступления в уполномоченный орган согласия на заключение договора о КРТ от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект Решения о КРТ (при принятии Решения о КРТ нежилой застройки);

со дня принятия комиссией решения об одобрении проекта Решения о КРТ (при принятии Решения о КРТ незастроенной территории).

24. Решение о КРТ подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов.

25. Уполномоченный орган не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня опубликования Решения о КРТ жилой либо нежилой застройки на основании условий реализации комплексного развития территории (за исключением случаев самостоятельной реализации муниципальным образованием Решения о КРТ) осуществляет подготовку и направляет в комиссию проект договора о КРТ, предложения о форме торгов на право заключения договора о КРТ и конкурсных условиях, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 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» (в случае проведения торгов в форме конкурса).

26. Комиссия в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения информации, указанной в пункте 25 раздела III настоящего Положения, рассматривает условия договора о КРТ, определяет форму торгов на право заключения договора о КРТ и конкурсные условия (в случае проведения торгов в форме конкурса) в отношении проектов КРТ жилой и нежилой застройки. Результаты рассмотрения оформляются протоколом.

27. Уполномоченный орган:

27.1. В течение двух рабочих дней с момента утверждения протокола заседания комиссии, указанного в пункте 26 раздела III настоящего Положения, направляет в управление по вопросам земельных отношений и учета муниципальной собственности администрации муниципального образования Усть-Лабинский район обращение о проведении в порядке, установленном законодательством об оценочной деятельности, оценки права на заключение договора о КРТ (далее - отчёт об оценке) (за исключением случаев проведения торгов в форме конкурса).

27.2. В течение 2 (двух) дней после получения отчёта об оценке осуществляет подготовку и обеспечивает направление на согласование в порядке, установленном Инструкцией по делопроизводству в администрации муниципального образования Усть-Лабинский район, проекта постановления администрации муниципального образования Усть-Лабинский район о проведении торгов на право заключения договора о КРТ.

28. Организатором торгов на право заключить договор о КРТ жилой застройки, нежилой застройки, незастроенной территории является администрация муниципального образования Усть-Лабинский район, в лице управления по вопросам земельных отношений и учета муниципальной собственности администрации муниципального образования Усть-Лабинский

район.

29. Порядок проведения торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о КРТ устанавливается Правительством Российской Федерации.

30. Договор о КРТ жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории заключается между администрацией муниципального образования Усть-Лабинский район, с одной стороны, и победителем торгов, иным лицом в случае уклонения победителя торгов от заключения такого договора или признания торгов несостоявшимися, с другой стороны, в установленном федеральным законодательством порядке.

Начальник управления архитектуры и
градостроительства администрации
муниципального образования
Усть-Лабинский район



А.Н. Киселев

Приложение 2

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

муниципального образования

Усть-Лабинский район

от 06.10.2023 № 1175

Положение

о порядке взаимодействия отраслевых и функциональных органов администрации муниципального образования Усть-Лабинский район при рассмотрении заявлений о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей

1. Настоящее Положение о порядке взаимодействия отраслевых и функциональных органов администрации муниципального образования Усть-Лабинский район при рассмотрении заявлений правообладателей, являющихся правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе лиц, которым земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (далее - Положение) разработано в соответствии с требованиями статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 1 декабря 2021 г. № 315 «Об утверждении Порядка заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества» (далее - Приказ).

2. Настоящее Положение регулирует процедуру взаимодействия отраслевых и функциональных органов администрации муниципального образования Усть-Лабинский район при рассмотрении заявлений правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в том числе лиц, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством, в случае, если срок действия их прав на земельный участок составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории не менее чем пять лет (далее - правообладатели, заявители).

3. Заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (далее - договор о КРТ) осуществляется в соответствии с Приказом и настоящим Положением.

4. В Положении используются следующие понятия и сокращения:

концепция - концепция комплексного развития территории, разработанная в соответствии с требованиями Приказа;

комиссия - комиссия по реализации проектов по комплексному развитию территории в границах сельских поселений муниципального образования Усть-Лабинский район, положение о комиссии и её состав утверждаются постановлением администрации муниципального образования Усть-Лабинский район;

уполномоченный орган – управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Усть-Лабинский район в части рассмотрения заявлений правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости о заключении договоров о КРТ в соответствии с постановлением администрации муниципального образования Усть-Лабинский район «Об уполномоченном органе по комплексному развитию территории в муниципальном образовании Усть-Лабинский район».

5. Для заключения договора о КРТ правообладатель лично либо через уполномоченного представителя (далее - заявитель) направляет в администрацию муниципального образования Усть-Лабинский район заявление по форме, установленной Приказом, с приложением:

1) копий документов, удостоверяющих личность заявителя(-ей), копий документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего заявление от имени правообладателя(-ей);

2) соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (в случае, если комплексное развитие территории предполагается осуществлять двумя и более правообладателями);

3) документов, подтверждающих право правообладателей на земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, расположенные в границах комплексного развития территории, в том числе сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости;

4) письменного согласия собственника земельного участка и (или) расположенного на нём объекта недвижимости и (или) письменного согласия федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Краснодарского края, управления по вопросам земельных отношений и учета муниципальной собственности администрации муниципального образования Усть-Лабинский район, уполномоченного на предоставление такого земельного участка, на распоряжение таким объектом недвижимого имущества (в случае, если правообладатель не является собственником земельного участка и (или) расположенного на нём объекта недвижимости) в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

5) сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, о возможности реконструкции существующих сетей, о возможном увеличении мощности и

(или) улучшении технических характеристик существующих сетей при их реконструкции, капитальном ремонте, представленные обладателями соответствующих сетей инженерно-технического обеспечения (при возможности представления таких сведений обладателями сетей инженерно-технического обеспечения);

б) проекта договора о КРТ, содержащего предложения в части установления прав и обязанностей сторон договора, параметров (характеристик) предлагаемого к реализации проекта комплексного развития территории и иных условий, на которых предлагается заключить такой договор, соответствующих статьям 67, 68 и 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Приказу;

7) концепции и пояснительной записки к ней.

6. Уполномоченный орган рассматривает заявление о заключении договора о КРТ и прилагаемые к нему в соответствии с пунктом 5 настоящего Положения документы на соответствие требованиям Приказа, и в течение 3-х рабочих дней со дня регистрации заявления направляет их в департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края (далее - департамент) или принимает решение о возврате заявления с направлением правообладателю мотивированного отказа в следующих случаях:

1) несоответствия формы и содержания заявления о заключении договора о КРТ требованиям Приказа;

2) непредставления, представления не в полном объёме либо ненадлежащим образом оформленных заявителем (ями), утративших силу (или срок действия, которых иным образом не позволит заключить договор), содержащих противоречивые сведения, незаверенные исправления, или текст которых не поддаётся прочтению, сведений и документов, указанных в подпунктах 2) - 5) пункта 5 настоящего Положения;

3) несоответствия концепции требованиям к составу, определённому приложением 3 к Приказу.

7. В течение 3 (трех) рабочих дней после направления документов в департамент, в целях рассмотрения концепции и проекта договора о КРТ на предмет соответствия действующему законодательству и возможности реализации проекта КРТ уполномоченный орган направляет:

1) запросы в ресурсоснабжающие организации (далее - организации);

2) концепцию и проект договора о КРТ в следующие структурные подразделения администрации муниципального образования Усть-Лабинский район (далее - заинтересованные органы):

а) управление по вопросам земельных отношений и учета муниципальной собственности администрации муниципального образования Усть-Лабинский район, в целях предоставления сведений об объектах недвижимости и земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, включая сведения о виде разрешённого использования, площади, кадастровом номере, месторасположении,

существующих правах, ограничениях, обременениях прав и их условиях, о планируемых к реализации на торгах земельных участках и объектах недвижимости, о предварительном согласовании предоставления земельных участков, о сроках договоров аренды в отношении объектов недвижимого имущества, в случае, если КРТ планируется на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности сельских поселений или в собственности муниципального образования Усть-Лабинский район, либо государственная собственность на которые не разграничена, в отношении которых заключены договоры аренды, а также в случае расположения на земельных участках объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности сельских поселений или в собственности муниципального образования Усть-Лабинский район.

Указанная в настоящем подпункте информация предоставляется в том числе в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена, земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

б) администрации сельских поселений Усть-Лабинского района, в целях предоставления сведений:

о наличии на территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, действующих муниципальных и (или) ведомственных целевых программ по вопросам энергосбережения, благоустройства, озеленения; инвестиционных программ организаций, осуществляющих холодное водоснабжение, водоотведение и (или) теплоснабжение;

о существующих и планируемых к размещению объектах коммунальной инфраструктуры в сфере инженерного обеспечения, в том числе об объектах, включённых в схему и программу развития электроэнергетики, схему теплоснабжения, схему водоснабжения и водоотведения и программу газификации;

о возможности реконструкции существующих сетей инженерных коммуникаций, о возможном увеличении мощности и (или) улучшении технических характеристик существующих сетей инженерных коммуникаций при их реконструкции, капитальном ремонте, представленные обладателями соответствующих сетей инженерно-технического обеспечения (при возможности представления таких сведений обладателями сетей инженерно-технического обеспечения);

о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям.

в) управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Усть-Лабинский район, в целях предоставления сведений:

о функциональном зонировании рассматриваемой территории; планируемом размещении или наличии существующих объектов местного значения в границах территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с документами территориального планирования сельских поселений муниципального образования Усть-Лабинский район (согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности);

о градостроительном зонировании, установленном Правилами землепользования и застройки на территории сельских поселений муниципального образования Усть-Лабинский район;

из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности о наличии (отсутствии) в границах территории комплексного развития: объектов культурного наследия федерального, регионального, местного значения, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, их зон охраны, защитных зон, территории исторического поселения, а также режимах использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия и режимах использования территорий объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территории, зон действий публичных сервитутов, сервитутов, земель лесного фонда, особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения, объектов федерального, регионального, местного значения, планируемых к размещению.

Указанная в настоящем подпункте информация предоставляется в том числе в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена, земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

г) отдел по строительству администрации муниципального образования Усть-Лабинский район, в целях предоставления сведений о наличии муниципальных программ, предусматривающих строительство объектов социальной инфраструктуры в границах КРТ;

д) иные отраслевые и функциональные органы администрации муниципального образования Усть-Лабинский район (в случае необходимости).

В случае не поступления в адрес уполномоченного органа сведений заинтересованных органов в установленный пунктом 9 настоящего Положения срок или поступления сведений, не относящихся к предмету рассмотрения, концепция и проект договора о КРТ считаются согласованными с такими органами по умолчанию.

8. Земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, в том числе земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и не обременённые правами третьих лиц, в целях размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, могут включаться в границы территории комплексного развития при условии, что такие земельные участки являются смежными по

отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей.

Включение таких земельных участков осуществляется по согласованию с органами исполнительной власти Российской Федерации и Краснодарского края, уполномоченных на предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности Российской Федерации, Краснодарского края, управления по вопросам земельных отношений и учета муниципальной собственности администрации муниципального образования Усть-Лабинский район, уполномоченного на предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности сельских поселений Усть-Лабинского района в соответствии с частью 2 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Информация по результатам рассмотрения концепции и проекта договора о КРТ направляется лицами, указанными в пункте 7 настоящего Положения, в адрес уполномоченного органа в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения запроса, концепции и проекта договора о КРТ данными лицами.

По результатам получения заключения департамента, сведений от лиц, указанных в пункте 7 настоящего Положения, уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней направляет сводную информацию, заключение департамента, концепцию, проект договора о КРТ и приложенные к нему документы в комиссию для рассмотрения на заседании.

10. Комиссия в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения материалов, указанных в пункте 9 настоящего Положения, рассматривает представленные документы и рекомендует заключить либо отказать в заключении договора о КРТ с правообладателем (-лями), которое оформляется протоколом.

11. В случае рекомендации комиссии заключить договор о КРТ уполномоченный орган обеспечивает подписание проекта договора о КРТ главой муниципального образования Усть-Лабинский район без получения дополнительных согласований от функциональных и отраслевых органов администрации муниципального образования Усть-Лабинский район и направление проекта договора заявителям в течение 1 (одного) рабочего дня после вынесения комиссией соответствующей рекомендации.

12. В течение 3 (трех) рабочих дней со дня заключения договора о КРТ администрация муниципального образования Усть-Лабинский район направляет в департамент скан-копию договора в порядке, предусмотренном Приказом.

13. В случае рекомендации комиссии отказать в заключении договора о КРТ уполномоченный орган подготавливает письменное уведомление администрации муниципального образования Усть-Лабинский район и направляет его заявителю в течение 1 рабочего дня после вынесения комиссией соответствующей рекомендации.

14. Основаниями для отказа в заключении договора о КРТ являются: сводное заключение департамента архитектуры и градостроительства

Краснодарского края о несогласии с проектом договора о КРТ и концепцией;
несогласие администрации муниципального образования Усть-Лабинский район с условиями проекта договора о КРТ и концепцией.

15. В случае устранения замечаний, послуживших основанием для отказа в заключении договора о КРТ, заявитель вправе обратиться в администрацию муниципального образования Усть-Лабинский район повторно.

Начальник управления архитектуры и
градостроительства администрации
муниципального образования
Усть-Лабинский район



А.Н. Киселев