

**Администрация Первоэртильского сельского поселения  
Эртильского муниципального района Воронежской области  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 13.02.2014 года № 11

пос. Перво-Эртиль

**Об утверждении Положения о  
развитии застроенных территорий  
Первоэртильского сельского  
поселения Эртильского  
муниципального района  
Воронежской области**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законом Воронежской области от 06.07.2009 № 78-ОЗ «Об установлении методики определения первоначальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории», Уставом Первоэртильского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области, администрация Первоэртильского сельского поселения **постановляет:**

1. Утвердить Положение о развитии застроенных территорий Первоэртильского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области (прилагается).
2. Настоящее постановление подлежит опубликованию в сборнике нормативно-правовых актов Первоэртильского сельского поселения «Муниципальный вестник» и вступает в силу с момента опубликования.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава сельского поселения

Л.И. Юрова

Утверждено  
постановлением администрации  
Первоэртильского сельского поселения  
Эртильского муниципального района  
Воронежской области  
от 13.02.2014 г. № 11

**Положение о развитии застроенных территорий  
Первоэртильского сельского поселения  
Эртильского муниципального района Воронежской области**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», законом Воронежской области от 06.07.2009 № 78-ОЗ «Об установлении методики определения первоначальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории», Уставом Первоэртильского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области и устанавливает порядок, критерии и условия принятия решения о развитии застроенных территорий в Первоэртильском сельском поселении Эртильского муниципального района Воронежской области.

1.2. Положение определяет порядок подготовки решения о развитии застроенных территорий, порядок подготовки документов, необходимых для принятия решения о развитии застроенных территорий, порядок подготовки организации и проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий, порядок заключения договоров.

1.3. Решение о развитии застроенных территорий принимается в целях:

- повышения эффективности использования застроенных территорий, занятых многоквартирными аварийными домами, подлежащими сносу или реконструкции, или ветхими многоквартирными домами, не отвечающими современным требованиям к качеству проживания, путем сноса аварийных, ветхих, а также строительства новых и реконструкции существующих многоквартирных домов, развития инфраструктуры;

- обеспечения благоустроенным жильем граждан, проживающих в жилых помещениях, непригодных для постоянного проживания, и в ветхих домах, не признанных на сегодняшний день непригодными для постоянного проживания;

- ликвидации существующего аварийного многоквартирного жилищного фонда;
- совершенствования механизмов вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков для жилищного строительства.

1.4. Изменения и дополнения в настоящее Положение вносятся в установленном порядке. Эти изменения и дополнения не распространяют своего действия на ранее заключенные инвестиционные договоры.

## **2. Порядок принятия решения о развитии застроенных территорий**

2.1. Решение о развитии застроенной территории в Первоэртильском сельском поселении Эртильского муниципального района Воронежской области (далее - застроенные территории) принимается администрацией Первоэртильского сельского поселения по собственной инициативе, а также по инициативе:

- органов государственной власти Воронежской области;
- органов местного самоуправления предусмотренных Уставом Первоэртильского сельского поселения;
- юридических лиц;
- физических лиц.

2.2. В обращении заинтересованного лица указываются:

- местонахождение и примерный размер земельного участка;
- перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции, в случае принятия решения о развитии застроенной территории.

К обращению прилагаются:

- копии документов о признании многоквартирного(ых) дома(ов) аварийным(и) и подлежащим(и) сносу или реконструкции (если на земельном участке, в отношении которого планируется принять решение о развитии застроенной территории, расположен такой дом и при наличии таких документов у заявителя);
- копия свидетельства о государственной регистрации (для юридических лиц).
- копия паспорта (для физических лиц).

2.3. Обращение подается заинтересованным лицом в администрацию Первоэртильского сельского поселения.

2.3.1. Решение о развитии застроенных территорий принимается при наличии совокупности следующих документов:

- утвержденный градостроительный регламент;
- утвержденные местные нормативы градостроительного проектирования, при их отсутствии - утвержденных расчетных показателей обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

2.4. Развитие застроенной территории осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона или его части (частей), в

границах смежных элементов планировочной структуры или их частей и включает:

- работы по подготовке территории (выселение граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений, изъятие, в том числе путем выкупа, жилых помещений и (или) иных объектов недвижимости, снос объектов капитального строительства, вынос производственных объектов, расположенных на данной территории, в другую территориальную зону и т.д.);

- работы по подготовке документации по планировке территории;

- работы по обустройству территории посредством строительства и (или) реконструкции объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов инженерной инфраструктуры, жилых домов и иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки.

2.5. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

- многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

- многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в абзацах втором, третьем настоящего пункта.

В состав застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии в целях жилищного строительства, могут включаться незастроенные земельные участки, находящиеся в границах элемента планировочной структуры, свободные от прав третьих лиц. Указанное решение не может быть принято в отношении территории, включающей только незастроенные земельные участки.

2.6. Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу осуществляется в соответствии с Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

2.7. Адресный перечень ветхих многоквартирных домов, планируемых к сносу и (или) реконструкции в Первоэртильском сельском поселении, определяется в соответствии с муниципальными адресными программами сноса и реконструкции ветхого многоквартирного жилищного фонда в Первоэртильском сельском поселении, утверждаемыми Советом народных депутатов Первоэртильского сельского поселения.

2.8. Расчетные показатели обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной и транспортной

инфраструктуры определяются на основании утвержденных местных нормативов градостроительного проектирования.

2.9. Организация процесса подготовки и принятия решения о развитии застроенных территорий осуществляется администрацией Первоэртильского сельского поселения.

Администрация обеспечивает:

- организацию работы по обращениям потенциальных участников аукциона;

- подготовку и проведение аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории;

- подготовку проекта договора о развитии застроенных территорий, его согласование в администрации и территориальных органах, а также его подписание по итогам аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий;

- учет и контроль за реализацией заключенных договоров о развитии застроенных территорий.

2.10. После поступления поручения главы Первоэртильского сельского поселения, в целях определения целесообразности, необходимости и возможности принятия решения о развитии застроенной территории, администрация проводит работу по сбору необходимой информации и документов. С целью подготовки заключения о возможности (невозможности) принятия решения о развитии застроенной территории в Первоэртильском сельском поселении должны быть определены следующие сведения:

2.10.1. о градостроительных регламентах, предельных параметрах разрешенного строительства, минимальных расчетных показателях обеспечения благоприятных условий для жизнедеятельности граждан (в том числе обеспечение территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории), площадь и месторасположение (границы) застроенной территории, подлежащей развитию;

2.10.2. об имущественно-правовом статусе земельных участков в границах застроенной территории, включая сведения об установленных в отношении данных земельных участков обременениях;

2.10.3. о перечне многоквартирных жилых домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также снос и реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом Первоэртильского сельского поселения, расположенных на застроенной территории, в отношении которой планируется принятие решения о развитии;

2.10.4. о нанимателях и членах их семей, собственниках жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, а также включенных в муниципальные адресные программы;

2.10.5. о количестве и площади жилых помещений, необходимых для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений муниципального жилищного фонда;

2.10.6. о наличии и количестве иных объектов капитального строительства, расположенных в границах застроенной территории;

2.10.7. о максимальных сроках передачи в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

2.10.8. о расположенных на земельных участках в границах застроенной территории объектах нежилого фонда, находящегося в муниципальной собственности, включая сведения о наличии действующих договоров в отношении указанных объектов недвижимости (в том числе в отношении объектов, находящихся в оперативном управлении, хозяйственном ведении муниципальных предприятий, учреждений);

2.10.9. о наличии обременения объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности;

2.10.10. об обеспеченности и состоянии инженерных сетей и сооружений застроенной территории;

2.10.11. о состоянии сооружений транспортной инфраструктуры, о необходимости с обоснованием целесообразности развития или реконструкции объектов транспортной инфраструктуры на конкретной территории;

2.10.12. о наличии и количестве объектов капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, а также о наличии объектов культурного наследия на территории, в отношении которой планируется принять решение о развитии;

2.10.13. об иной информации, в которой может возникнуть необходимость в процессе принятия решения;

2.10.14. об отсутствии заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в течение 6 месяцев с момента признания такого дома аварийным.

2.11. Для получения необходимых документов и информации администрация подготавливает запросы в соответствующие органы и организации в течение тридцати дней с момента поступления заявления, содержащего предложение о развитии застроенной территории.

2.12. На основании полученных данных, перечисленных в пункте 2.10. администрация в течение тридцати дней готовит заключение о соответствии застроенных территорий установленным законодательством критериям и возможности принятия решения об их развитии либо об отсутствии установленных законодательством условий принятия такого решения.

В случае подготовки заключения об отсутствии установленных законодательством условий принятия такого решения администрация в течение десяти дней направляет заявителям уведомление с указанием причин принятия такого решения.

2.13. При наличии положительного заключения администрация в 10-дневный срок подготавливает проект постановления о развитии застроенной территории с указанием местоположения такой территории, площади, перечня адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции. Решение о развитии застроенной территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещения на официальном сайте администрации Первоэртильского сельского поселения в сети «Интернет».

2.14. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории, заключаемого по итогам открытого аукциона.

### **3. Организация и проведение открытого (ч.1 ст. 46.3 Градостроительного кодекса РФ) аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории**

3.1. Решение о проведении открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории принимается постановлением администрации Первоэртильского сельского поселения. В решении должен быть указан срок проведения аукциона.

3.2. В качестве организатора аукциона выступает администрация Первоэртильского сельского поселения или действующая на основании договора с администрацией специализированная организация.

3.3. Аукцион на право заключения договора о развитии застроенной территории является открытым по составу участников и форме подачи заявок и проводится в порядке, предусмотренном статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.4. Начальная цена предмета аукциона определяется в соответствии с требованиями закона Воронежской области от 06.07.2009 № 78-ОЗ «Об установлении методики определения первоначальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории».

### **4. Заключение договора о развитии застроенной территории**

4.1. Договор о развитии застроенной территории заключается с победителем аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с частями 25 и 28 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации в течение одного месяца после подписания протокола о результатах аукциона.

4.2. Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона. При

заключении договора изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон не допускается.

Не допускается заключение договора по результатам аукциона ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте в сети Интернет, или в случае признания аукциона несостоявшимся по причине участия в аукционе менее двух участников.

4.3. По договору о развитии застроенной территории лицо, с которым администрация Первоэртильского сельского поселения заключила договор о развитии застроенной территории, обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с пунктами 3 - 6 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а администрация Первоэртильского сельского поселения обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств в соответствии с пунктами 7 - 9 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с частью 4 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.4. Существенные условия договора определяются в соответствии с требованиями части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.5. Администрация Первоэртильского сельского поселения в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных частью 9 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.6. Администрация Первоэртильского сельского поселения вправе установить типовую форму договора о развитии застроенной территории.

4.7. Администрация Первоэртильского сельского поселения в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся, или если договор не был заключен с единственным участником аукциона, вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

## **5. Предоставление земельных участков для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории**

5.1. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов.

5.2. После утверждения в установленном порядке документации по планировке застроенной территории застройщик обращается в администрацию с заявлением о предоставлении земельных участков, указанных в пункте 5.1



настоящего Положения. К заявлению прилагаются постановления администрации Первоэртильского сельского поселения о развитии застроенной территории, об утверждении документации по планировке застроенной территории, копия договора о развитии застроенной территории.

5.3. Указанные земельные участки по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляются бесплатно в собственность или в аренду в порядке, предусмотренном действующим законодательством.