



ПРАВИТЕЛЬСТВО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19 марта 2021 г.

г. Тюмень

№ 135-п

*О порядке осуществления
комплексного развития территории*

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» утвердить:

1. Критерии включения многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в решения по комплексному развитию территории жилой застройки согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.
2. Критерии включения жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов в решения по комплексному развитию территории жилой застройки согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.
3. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.
4. Порядок согласования решений о комплексном развитии территории жилой и не жилой застройки согласно приложению № 4 к настоящему постановлению.
5. Перечень объектов, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории не жилой застройки, согласно приложению № 5 к настоящему постановлению.

Губернатор области



А.В. Моор

**КРИТЕРИИ ВКЛЮЧЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ,
НЕ ПРИЗНАННЫХ АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИМИ СНОСУ ИЛИ
РЕКОНСТРУКЦИИ, В РЕШЕНИЯ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

1. Настоящие критерии включения многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в решения по комплексному развитию территории разработаны в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Комплексное развитие территории жилой застройки в Тюменской области осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному из следующих критериев:

2.1. Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 50% согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд, оснащенной техническим оборудованием, необходимым для обследования фактического состояния объекта капитального строительства, и имеющей в своем составе специалистов, обладающих опытом в области проведения обследования состояния объектов капитального строительства;

2.2. Совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную постановлением Правительства Тюменской области от 28.12.2017 № 696-п «Об установлении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт»;

2.3. Многоквартирный дом построен в период индустриального домостроения (введен в эксплуатацию в период по 1980 год) по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

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

**КРИТЕРИИ ВКЛЮЧЕНИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ
ЗАСТРОЙКИ, ОБЪЕКТОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, САДОВЫХ ДОМОВ В РЕШЕНИЯ ПО КОМПЛЕКСНОМУ
РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

1. Настоящие критерии включения жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов в решения по комплексному развитию территории жилой застройки разработаны в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

2.1. Уровень физического износа превышает 50% согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд, оснащенной техническим оборудованием, необходимым для обследования фактического состояния объекта капитального строительства, и имеющей в своем составе специалистов, обладающих опытом в области проведения обследования состояния объектов капитального строительства;

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

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

1.1. Настоящий порядок в соответствии с частью 5 статьи 66, пунктом 3 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает процедуру принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, требования к определению границ территории, подлежащей комплексному развитию, а также иные требования к комплексному развитию территории жилой застройки.

1.2. В целях подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее — проект решения) уполномоченный орган исполнительной власти Тюменской области, орган местного самоуправления осуществляет:

- 1) предварительный анализ существующего положения территории, подлежащей комплексному развитию (далее — территории КР), путем сбора, анализа информации (сведений) о многоквартирных домах, существующих объектах недвижимости, земельных участках, на которых расположены указанные объекты, в том числе сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на рассматриваемой территории, размещение которых предусмотрено в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, сведений о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры (фактическая мощность, наличие резервов);
- 2) выявление существующих запретов и (или) ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории КР;
- 3) обследование территории КР, в том числе фотофиксация объектов, по результатам которого осуществляется подготовка плана (схемы) территории, включающего перечень объектов капитального строительства, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в границах такой территории с указанием их адресного описания (местоположения). Обследование территории не проводится в случае, если использование земельных участков, строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории запрещено или ограничено в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) установление факта соответствия (несоответствия) территории жилой застройки требованиям частей 2, 3 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 5) определение наличия (отсутствия) в границах территории жилой застройки многоквартирных домов:
 - признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

- не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и соответствующих критериям, установленным в приложении № 1 к настоящему постановлению;

6) установление факта обеспеченности (отсутствия обеспеченности) финансированием за счет бюджетных средств переселения граждан из многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки;

7) обеспечение сбора сведений о земельных участках, расположенных в границах территории КР, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости;

8) подготовку предварительного расчета планируемого размещения объектов капитального строительства на территории КР в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, описание необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения территории, с указанием сведений об объеме жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на такой территории многоквартирных домов;

9) обеспечение сбора сведений:

- о необходимых видах ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения, а также о видах подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения;

- о возможных технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- о планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки;

- о размере компенсации за снос зеленых насаждений;

- о планируемом строительстве (реконструкции) автомобильных дорог, объектов инженерной инфраструктуры в границах территории жилой застройки;

- о многоквартирных домах, в том числе о характеристиках многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, нежилых помещений; площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кадастровый номер (при его наличии));

10) предварительную оценку объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на территории жилой застройки аварийных домов;

11) подготовку и направление запросов сведений о правах (обременениях) в отношении всех объектов капитального строительства, в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории жилой застройки, в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Тюменской области;

12) анализ сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки;

13) подготовку обоснования возможности принятия решения о комплексном развитии территории в предлагаемых границах с приложением графических материалов.

1.3. При подготовке решения границы территории КР:

1.3.1. описываются посредством схемы, на которой графически отображаются все объекты капитального строительства. Схема разрабатывается с использованием топографического материала масштаба 1:2000 или 1:500 с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов;

1.3.2. должны определяться по границам земельных участков, на которых расположены объекты, которые планируется включить в проект решения, красным линиям, линиям магистралей, улиц, проездов;

1.3.3. не должны пересекать границы земельных участков, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов;

1.3.4. не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

1.4. Описание местоположения границ территории КР осуществляется в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на соответствующей территории.

1.5. Опубликование проекта решения осуществляется в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Тюменской области, муниципального образования.

1.6. Предельный срок для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 60 календарных дней со дня опубликования проекта решения в установленном порядке.

1.7. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в соответствии с этапами реализации указанного решения, определенными договором о комплексном развитии территории лицом, с которым заключен такой договор.

ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ РЕШЕНИЙ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ И НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

1.1. В соответствии с частью 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящий порядок определяет процедуру согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории не жилой застройки, подготовленные главой местной администрации, с уполномоченным органом исполнительной власти Тюменской области.

1.2. Уполномоченным органом исполнительной власти Тюменской области по согласованию проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории не жилой застройки, подготовленных главой местной администрации (далее — проект решения), является Главное управление строительства Тюменской области (далее — уполномоченный орган).

1.3. После принятия главой местной администрации проекта решения местная администрация обеспечивает его согласование отраслевыми исполнительными органами государственной власти Тюменской области: с Главным управлением строительства Тюменской области в части включения в проект решения объектов регионального значения, с Департаментом жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области в части включения в проект решения объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения регионального значения, с Комитетом по охране и использованию объектов историко-культурного наследия Тюменской области в части включения в проект решения объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации, с Департаментом недропользования и экологии Тюменской области в части включения в проект решения особо охраняемых природных территорий, с Департаментом имущественных отношений Тюменской области в части включения в проект объектов недвижимости, находящихся в собственности Тюменской области, в том числе земельных участков, а также иных земельных участков, полномочия в отношении которых указанный орган реализует в соответствии с действующим законодательством (далее — отраслевой орган, отраслевые органы).

1.3.1. Срок согласования проекта решения отраслевым исполнительным органом государственной власти Тюменской области не превышает 10 рабочих дней со дня поступления проекта решения в такой орган.

1.3.2. Для согласования проекта решения в отраслевой орган предоставляются:

- проект решения;
- пояснительная записка;

- копия документа о согласовании проекта решения федеральными органами исполнительной власти (в случае если это требуется в соответствии с действующим законодательством).

1.3.3. По результатам рассмотрения проекта решения, направленного для согласования, отраслевой орган готовит заключение о согласии или несогласии с проектом решения по вопросам своей компетенции с обоснованием принятого решения.

1.3.4. Отраслевой орган готовит заключение о несогласии с проектом решения при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

а) непредоставления одного из документов, указанных в пункте 1.3.2 настоящего порядка;

б) выявления сведений, являющихся основанием в соответствии с пунктом 1.8 настоящего порядка для отказа Уполномоченным органом в согласовании проекта решения.

1.4. После получения заключений от отраслевого органа (отраслевых органов) местная администрация обеспечивает направление проекта решения для согласования в уполномоченный орган.

1.5. Для согласования проекта решения в уполномоченный орган предоставляются:

- проект решения;

- пояснительная записка;

- копия документа о согласовании проекта решения федеральными органами исполнительной власти (в случае если это требуется в соответствии с действующим законодательством);

- копия заключения отраслевого органа (копии заключений отраслевых органов), предусмотренного (предусмотренных) пунктом 1.3 настоящего порядка;

- заключение о согласовании проекта решения органом, уполномоченным на предоставление земельных участков, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию.

1.6. В случае если по результатам рассмотрения отраслевыми органами проекта решения получено хотя бы одно заключение о несогласии с проектом решения, в течение 7 рабочих дней с даты поступления в уполномоченный орган документов, предусмотренных пунктом 1.5 настоящего порядка, уполномоченный орган организует и проводит согласительное совещание для рассмотрения на нем спорных вопросов с участием представителей отраслевых органов и местной администрации в целях выработки единой позиции по проекту решения.

Результаты работы согласительного совещания отражаются в протоколе заседания указанного совещания.

1.7. Срок согласования проекта решения уполномоченным органом составляет 10 рабочих дней со дня поступления проекта решения.

1.8. Уполномоченный орган отказывает в согласовании проекта решения при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

а) непредоставления одного из документов, указанных в пункте 1.5 настоящего порядка;

б) по результатам проведения согласительного совещания, проведенного в соответствии с пунктом 1.6 настоящего порядка, не было выработано единой позиции, позволяющей реализовать проект решения;

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

г) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для размещения объектов федерального значения, регионального значения в соответствии с документацией по планировке территории, либо на которых расположены такие объекты, за исключением случаев когда включение указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, согласовано с уполномоченными органами исполнительной власти, организациями;

д) в отношении земельных участков, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, находящихся в государственной собственности, действует решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, принятое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

е) на земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной собственности, и снос или реконструкция таких объектов с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения;

ж) на земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, необходимые для обеспечения:

- стратегических интересов Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства, защиты нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации в соответствии с перечнем, утверждаемым Президентом Российской Федерации по представлению Правительства Российской Федерации;

- осуществления федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, определяющими статус этих органов, в том числе объекты недвижимого имущества, закрепленные за государственными и муниципальными унитарными предприятиями,

государственными и муниципальными учреждениями;

- деятельности федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных служащих, работников государственных и муниципальных унитарных предприятий и государственных и муниципальных учреждений, включая нежилые помещения для размещения указанных органов, предприятий и учреждений;

з) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, являются ограниченными в обороте или изъятыми из оборота;

и) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для реализации полномочий органов государственной власти Тюменской области, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тюменской области.

1.9. По результатам согласования уполномоченный орган готовит заключение о согласовании проекта решения или об отказе в согласовании проекта решения с указанием причин отказа.

Указанное заключение направляется в орган местного самоуправления в течение одного рабочего дня со дня его утверждения.

1.10. Проект решения может быть представлен местной администрацией на повторное согласование в отраслевой орган или уполномоченный орган. Повторное согласование проекта решения осуществляется в соответствии с положениями настоящего порядка.

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ, КОТОРЫЕ НЕ МОГУТ БЫТЬ ИЗЪЯТЫ ДЛЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД В ЦЕЛЯХ
КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

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

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

2.1. земельные участки, являющиеся ограниченными в обороте или изъятыми из оборота;

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

2.3. земельные участки, предназначенные для реализации полномочий органов государственной власти Тюменской области, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тюменской области;

2.4. земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, необходимые для обеспечения:

- стратегических интересов Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства, защиты нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации в соответствии с перечнем, утверждаемым Президентом Российской Федерации по представлению Правительства Российской Федерации;

- осуществления федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, определяющими статус этих органов, в том числе объекты недвижимого имущества, закрепленные за государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями;

- деятельности федеральных органов государственной власти, органов

государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных служащих, работников государственных и муниципальных унитарных предприятий и государственных и муниципальных учреждений, включая нежилые помещения для размещения указанных органов, предприятий и учреждений.