

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ
ЗАСОСЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ РАЙОН»
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«22» марта 2012 года

№11

О развитии застроенных территорий Засосенского сельского поселения

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах местного самоуправления», Уставом Засосенского сельского поселения муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области, **п о с т а н о в л я ю:**

1. Утвердить регламент подготовки решения о развитии застроенной территории согласно приложению 1.
2. Обеспечить соблюдение сроков, установленных Регламентом подготовки решения о развитии застроенной территории.
3. Обнародовать настоящее постановление и разместить на официальном сайте администрации Засосенского сельского поселения.
4. Постановление вступает в силу со дня его официального обнародования.

**Глава администрации
Засосенского сельского поселения**

Т.А. Рядодубова

Приложение
УТВЕРЖДЕН
постановлением
администрации Засосенского
сельского поселения
от 22 марта 2012 года №11

РЕГЛАМЕНТ ПОДГОТОВКИ РЕШЕНИЯ О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

1. Общие положения

1.1. Регламент подготовки решения о развитии застроенной территории определяет порядок приема, рассмотрения, подготовки документов, необходимых для принятия решения о развитии застроенной территории Засосенского сельского поселения

1.2. Решения о развитии застроенных территорий Засосенского сельского поселения принимаются в целях:

- оптимального социально-экономического развития застроенных территорий Засосенского сельского поселения путем сноса аварийных, ветхих, а также строительства новых и реконструкции существующих строений, развития инфраструктуры;
- обеспечения благоустроенным жильем граждан, проживающих в жилых помещениях для постоянного проживания;
- ликвидации существующего аварийного жилищного фонда;
- совершенствования механизмов вовлечения в хозяйственный оборот земель для жилищного строительства.

2. Подготовка пакета документов для принятия решения о развитии застроенной территории

2.1. Решение о развитии застроенных территорий в Засосенском сельском поселении (далее – застроенные территории) принимается администрацией Засосенского сельского поселения по собственной инициативе или на основании обращения органов государственной власти, иных органов местного самоуправления, физических или юридических лиц (далее – заинтересованные лица).

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 дома(ов) аварийным(и) и подлежащим(и) сносу (если на земельном участке, в отношении которого планируется принять решение о развитии застроенной территории, расположен такой дом и при наличии таких документов у заявителя);

- топографический план земельного участка масштаба 1:500 (при отсутствии – 1:2000) с указанием проекта границ земельного участка, в отношении которого заинтересованное лицо просит принять решение о развитии территории;

- учредительные документы (для юридических лиц);

- свидетельство о постановке на учет (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей);

- копия паспорта (для физических лиц).

2.3. Обращение подается заинтересованным лицом на имя главы администрации Засосенского сельского поселения.

2.4. Решение о развитии застроенной территории принимается при наличии совокупности следующих документов:

- градостроительного регламента;

- местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии – расчетных показателей обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры, утвержденных администрацией Засосенского сельского поселения).

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 адресных программ;

- иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту;

2.6. Для определения экономической целесообразности, первоочередной необходимости, градостроительной и правовой возможности принятия решения о развитии застроенной территории администрацией Засосенского сельского поселения проводится работа по сбору необходимой информации и подготовке документов.

2.7. После поступления обращений лиц, указанных в пункте 2.1 настоящего Регламента, администрация Засосенского сельского поселения в недельный срок направляет запросы:

2.7.1. В Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской области:

- фактической площади застроенных территорий и входящих в их границы земельных участков, а также кадастровые номера таких участков;

- категории земель и фактическом использовании земельных участков;

- наличии обременений на земельные участки;

- наличия охранных зон.

2.7.2. В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области:

- правообладателях земельных участков, входящих в состав застроенной территории (площадь, местоположение, вид права, копии правоустанавливающих документов);

- ограничения, обременении земельных участков;

- предложения по максимальным срокам выполнения обязательств по выплате выкупной цены за изымаемые земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, при этом максимальный срок не может превышать 1 года;

- предложения по максимальным срокам выполнения обязательств по принятию в установленном порядке решения об изъятии земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу, при этом максимальный срок не может превышать 1 года.

2.7.3. В отдел имущественных и земельных отношений администрации Красногвардейского района

- объектах капитального строительства, являющихся муниципальной собственностью и которые расположены на земельных участках;

- пользователей, арендаторах таких объектов.

2.7.4. В управление культуры и кинофикации Красногвардейского района о наличии у земельных участков и расположенных на них объектах недвижимости статуса объекта культурного наследия федерального или регионального значения либо выявленных объектах культурного наследия, в т.ч.:

- перечень объектов культурного наследия, расположенных на застроенных территориях, с указанием категорий историко-культурного значения;

- план границ территорий объектов (вновь выявленных объектов) культурного наследия;

- ограничения по использованию застроенных территорий, если на них расположены объекты (выявленные объекты) культурного наследия либо застроенные территории находятся в границах зон охраны объектов культурного наследия.

2.7.5. В ООО «Бирюченская управляющая организация» об условиях выселения граждан из жилых помещений муниципального жилищного фонда Засосенского сельского поселения, расположенных на застроенных территориях, в т.ч.:

- перечень квартир в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, реконструкции либо подлежащих сносу, реконструкции на основании адресных целевых программ, находящихся в муниципальной собственности (с указанием адреса

такого дома, в т.ч. номеров квартир, фамилий, имен, отчеств нанимателей и членов их семей, площади квартир, в т.ч. жилой и общей);

- данные о количестве и общей площади жилых помещений, необходимых для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- предложения по максимальным срокам выполнения обязательств по выплате выкупной цены за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, при этом максимальный срок не может превышать 1 года;

- предложения по максимальным срокам выполнения обязательств по принятию в установленном порядке решения об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, при этом максимальный срок не может превышать 1 года;

- предложения по максимальным срокам выполнения обязательств по передаче в собственность Засосенского сельского поселения благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированных жилых помещений и расположенных на застроенных территориях, в отношении которых приняты решения о развитии, при этом максимальный срок не может превышать 1 года.

2.7.6. В управления, промышленности, строительства, транспорта, связи и ЖКХ администрации Красногвардейского района:

- о возможности и об условиях инженерного обеспечения земельных участков в соответствии с Генеральным планом Засосенского сельского поселения, генеральными схемами водо-, газо-, тепло-, электроснабжения и водоотведения Засосенского сельского поселения, программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Засосенского сельского поселения и инвестиционными программами организаций коммунального комплекса;

- перечень многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, реконструкции, либо подлежащих сносу, реконструкции на основании адресных целевых программ (с приложением заверенных копий документов о признании многоквартирного дома(ов) аварийным(и) и подлежащим(и) сносу);

- перечень квартир, находящихся в частной собственности физических или юридических лиц, в многоквартирных домах и расположенных на застроенных территориях, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, либо подлежащих сносу, реконструкции на основании адресных целевых программ, с указанием адресов, фамилии, имени, отчества собственников, площади квартиры, в т.ч. общей и жилой;

- предложения по максимальным срокам выполнения обязательств по осуществлению строительства и (или) реконструкции объектов инженерной,

социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии (перечень объектов с указанием основных технических характеристик).

2.7.7. В Государственное унитарное предприятие Белгородской области «Белоблтехинвентаризация» о составе и площади помещений в многоквартирных домах, расположенных на застроенных территориях, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащим сносу или реконструкции, либо снос, реконструкция которых планируются на основании адресных целевых программ, и правообладателях.

2.7.8. В Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Белгородской области о правообладателях объектов недвижимости, о наличии обременений и ограничения в использовании таких объектов недвижимости; в отдел имущественных и земельных отношений Красногвардейского района о наличии объектов государственной собственности Белгородской области на застроенной территории, а также правообладателях таких объектов.

2.8. Информация по запросам, указанным в предыдущем пункте, подается в администрацию Засосенского сельского поселения в 15-дневный срок.

2.9. На основании полученных данных администрация Засосенского сельского поселения 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.

2.10. В заключении о соответствии застроенных территорий установленным законодательством критериям и возможности принятия решения должно содержаться:

- местоположение и площадь застроенной территории;
- информация о земельных участках, предоставленных в пользование или во владение физическим или юридическим лицам (площадь, местоположение, целевое назначение, правоустанавливающие документы);
- расчетные показатели обеспеченности объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;
- градостроительные регламенты применительно к территории, подлежащей развитию;
- технико-экономические показатели застройки земельных участков в соответствии с Генеральным планом Засосенского сельского поселения, Правилами землепользования и застройки муниципального образования Засосенского сельского поселения, иной действующей градостроительной документацией;
- картографические материалы с отображением границ территории для определения расчетных показателей обеспеченности объектами

соцкультбыта и инженерной инфраструктуры и границ территории, подлежащей развитию;

- объекты капитального строительства, подлежащие сносу или реконструкции (перечень многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными, с приложением подтверждающих документов; перечень многоквартирных домов, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, с указанием реквизитов такого документа; перечень иных объектов капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту);

- количество лиц, имеющих право на проживание, пользование на законных основаниях этими объектами, и занимаемая ими площадь жилых помещений или иных объектов капитального строительства;

- потребность в благоустроенных жилых помещениях для предоставления гражданам по договорам социального найма, выселяемым из жилых помещений;

- максимальные сроки, указание которых необходимо согласно статье 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- предложения по объектам инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенных территорий и подлежащих передаче в собственность Засосенского сельского поселения.

2.11. При принятии заключения об отсутствии установленных законодательством условий принятия решения о развитии застроенной территории администрация Засосенского сельского поселения готовит в месячный срок со дня поступления обращения проект отказа в принятии решения о развитии застроенной территории с указанием причин, послуживших основанием для принятия такого решения.

2.12. Администрация Засосенского сельского поселения имеет право самостоятельно определять территории, в отношении которых может быть принято решение о развитии застроенной территории, в рамках Регламента и на основании адресных программ, а также информации, поступающей от Межведомственной комиссии по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, с соблюдением пункта 2.7 настоящего Регламента и при заключении о соответствии застроенных территорий установленным законодательством критериям, указанным в пункте 2.10 настоящего Регламента, и формирует реестр возможных территорий, подлежащих в дальнейшем развитию.

3. Принятие решения о развитии застроенной территории

3.1. При принятии положительного заключения администрация Засосенского сельского поселения в 10-дневный срок готовит проект постановления о развитии застроенной территории.

3.2. В постановлении о развитии застроенной территории в обязательном порядке должно быть отражено:

- местоположение застроенной территории;
- площадь застроенной территории;
- перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции;

К постановлению прикладывается ситуационная схема с границами территории, заключение, предусмотренное пунктом 2.10 настоящего Регламента.

3.3. В случае, если принято решение о развитии застроенной территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащий сносу или реконструкции, администрация Засосенского сельского поселения в двухнедельный срок с момента вступления в силу такого решения предъявляет к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции и устанавливает срок шесть месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома с учетом градостроительного регламента.

3.4. В случае, если собственником или собственниками многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, в течение указанного срока не будет подано в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые помещения в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд.

3.5. В случае, если на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, расположен многоквартирный дом, не признанный аварийным, но включенный в адресную программу, администрацией Засосенского сельского поселения может быть принято решение об изъятии земельного участка и жилых помещений для муниципальных нужд и сносе дома.

3.6. Решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие дома, принимается в сроки, установленные договором о развитии конкретной застроенной территории.

3.7. Решение об изъятии земельного участка и об изъятии помещения принимается администрацией Засосенского сельского поселения в форме постановления администрации сельского поселения, после принятия такого решения проводятся организационно-правовые мероприятия в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Принятие решения об изъятии жилого помещения обеспечивает администрация Засосенского сельского поселения, которое после принятия такого решения проводит организационно-правовые мероприятия в

соответствии с жилищным и гражданским законодательством, при этом делается оценка изымаемых жилых помещений.

3.8. В случае если собственником или собственниками многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу, в течение установленного срока будет подано в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, решение о развитии застроенной территории может быть отменено.