****

**Совет Туапсинского городского поселения**

**Туапсинского района**

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 28 ноября 2017 года № 3.15

город Туапсе

**Об утверждении положения о порядке осуществления полномочий по принятию решений о развитии застроенных территорий на территории Туапсинского городского поселения**

В соответствии с [Градостроительным кодексом](http://dokipedia.ru/document/5273333?pid=893) Российской Федерации, [Федеральным законом](http://dokipedia.ru/document/5152003?pid=285) от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", в целях обеспечения прав граждан на безопасные условия проживания, ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда на территории Туапсинского городского поселения, привлечения инвестиций для строительства комфортного и доступного жилья, Совет Туапсинского городского поселения РЕШИЛ:

1. Утвердить положение о порядке осуществления полномочий по принятию решений о развитии застроенных территорий Туапсинского городского поселения (приложение).
2. Опубликовать настоящее решение и разместить на официальном сайте Совета Туапсинского городского поселения Туапсинского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
3. Контроль за исполнением данного решения возложить на комиссию по вопросам градостроительства, землепользования, ЖКХ и благоустройства, транспорта, торговли и связи.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования.

Председатель Совета

Туапсинского городского поселения В.В.Стародубцев

Глава Туапсинского

городского поселения А.В.Чехов

Приложение к решению

Совета Туапсинского

городского поселения

от 28.11.2017 № 3.15

**Положение о порядке осуществления полномочий**

**по принятию решений о развитии застроенных территорий Туапсинского городского поселения**

**1. Общие положения**

1.1. Положение о порядке осуществления полномочий по принятию решений о развитии застроенных территорий Туапсинского городского поселения (далее - Положение) разработано в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, [Федеральным законом](http://dokipedia.ru/document/5152003?pid=285) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", и устанавливает порядок подготовки решения о развитии застроенных территорий, порядок приема, рассмотрения, подготовки документов, необходимых для принятия решения о развитии застроенных территории.

1.2. Решение о развитии застроенных территорий принимается в целях:

- повышения эффективности использования застроенных территорий, занятых аварийными многоквартирными домами, подлежащими сносу или реконструкции, или многоквартирными домами, не признанными в установленном порядке непригодными для проживания, но не отвечающими современным требованиям к качеству проживания (далее - ветхие многоквартирные дома) путем сноса аварийных, ветхих, а также строительства новых и реконструкции существующих строений, развития инфраструктуры;

- обеспечения благоустроенным жильем граждан, проживающих в аварийных и ветхих многоквартирных домах;

- ликвидации существующего аварийного жилищного фонда;

- совершенствования механизмов вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков для жилищного строительства.

**2. Принятие решения о развитии застроенных территорий**

2.1. Решение о развитии застроенной территории принимается администрацией поселения по собственной инициативе, а также по инициативе:

-Совета Туапсинского городского поселения;

-юридических лиц;

-физических лиц.

2.2. Обращение подается заинтересованным лицом на имя Главы Туапсинского городского поселения.

В течение 5 (пяти) рабочих дней обращение, поступившее на имя главы Туапсинского городского поселения, передается на рассмотрение постоянно действующей комиссии по внесению изменений в правила землепользования и застройки администрации Туапсинского городского поселения (далее - Комиссия), утвержденной правовым актом администрации Туапсинского городского поселения для подготовки заключения.

2.3. Развитие застроенной территории осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2.4. Условиями принятия решения о развитии застроенной территории являются:

наличие градостроительного регламента;

наличие местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии – наличие утвержденных уполномоченным органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

2.5. Решение о развитии застроенной территории либо о мотивированном отказе в принятии решения о развитии застроенной территории в случае обращения в администрацию Туапсинского городского поселения субъекта, предусмотренного пунктом 2.1 настоящего Положения,  должно быть принято в двухнедельный срок со дня внесения такой инициативы в администрацию Туапсинского городского поселения.

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

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

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных решением Совета Туапсинского городского поселения.

На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, кроме указанных в пункте 2.6. настоящего Положения.

2.7. Решение о развитии застроенной территории принимается в форме постановления администрации Туапсинского городского поселения. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции, а также указано структурное подразделение (должностное лицо) местной администрации, на которое возлагается обязанность по организации и проведению открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий, и срок проведения указанного аукциона.

2.8. Решение о развитии застроенной территории подлежит опубликованию и размещению на официальном сайте администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее чем в недельный срок со дня его принятия.

2.9. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со [статьей 46.2](http://dokipedia.ru/document/5273333?pid=904) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.10. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

2.11. Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу осуществляется в соответствии с [Положением](http://dokipedia.ru/document/5152692?pid=9) "О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", утвержденным [Постановлением](http://dokipedia.ru/document/5152692) Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 года № 47.

2.12. Адресный перечень многоквартирных домов, планируемых к сносу и (или) реконструкции на территории Туапсинского городского поселения, определяется в соответствии с муниципальными адресными программами сноса и реконструкции ветхого многоквартирного жилищного фонда на территории Туапсинского городского поселения.

2.13. Организация подготовки и принятия решения о развитии застроенной территории осуществляется Комиссией.

Комиссия обеспечивает:

- определение местоположения застроенной территории, площади застроенной территории;

- взаимодействие между структурными подразделениями администрации Туапсинского городского поселения;

- подготовку проекта договора о развитии застроенной территории, его согласование в структурных подразделениях администрации, а также его подписание по итогам аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории;

- учет и контроль за реализацией заключенных договоров о развитии застроенной территории.

2.14. После поступления поручения главы Туапсинского городского поселения, Комиссия проводит работу по сбору информации, необходимой для подготовки проекта постановления администрации Туапсинского городского поселения о принятии решения о развитии застроенной территории, и в течение 7 (семи) рабочих дней направляет запросы с приложением схемы застроенной территории в:

1) Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю:

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

- о категории земель и виде разрешенного использования земельных участков;

- об ограничениях, обременениях на земельные участки;

- о наличии охранных зон;

- о правообладателях объектов недвижимости, наличии обременений и ограничений в использовании таких объектов недвижимости, размере площади;

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

2) Отдел имущественных и земельных отношений администрации Туапсинского городского поселения:

- о правообладателях, составе и размере площади помещений в многоквартирных домах, расположенных на застроенных территориях;

- о площади, виде разрешенного использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, расположенных в границах территории, в отношении которой планируется принять решение о развитии; о пользователях, арендаторах данных земельных участков;  
- об объектах недвижимого имущества, являющихся муниципальной собственностью и расположенных на застроенной территории, в отношении которой планируется принять решение о развитии; о пользователях, арендаторах данных объектов;  
- об условиях отселения граждан из жилых помещений муниципального жилищного фонда Туапсинского городского поселения, расположенных на застроенной территории, подлежащей развитию;

- предварительный расчет выкупной цены за изымаемые у собственников жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, подлежащей развитию, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, а также о предложениях по максимальным срокам выполнения обязательств по выплате выкупной цены;

- о предложениях 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;

- о предложениях по максимальным срокам выполнения обязательств по передаче в муниципальную собственность Туапсинского городского поселения благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированных жилых помещений и расположенных на застроенной территории, подлежащей развитию, при этом максимальный срок не может превышать 1 года;

- данные о количестве и общей площади жилых помещений, необходимых для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений муниципального жилищного фонда, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, подлежащей развитию;

- перечень квартир в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу либо подлежащих сносу, реконструкции на основании муниципальной адресной программы, находящихся в муниципальной собственности (с указанием адреса такого дома, в том числе номеров квартир, площади квартир);

3) Министерство культуры Краснодарского края:

- о наличии на земельных участках, входящих в состав застроенной территории, подлежащей развитию, объектов недвижимости, имеющих статус объекта культурного наследия федерального, регионального, местного значения, либо вновь выявленных объектах культурного наследия, с указанием описания объекта и категории историко-культурного значения;

- о границах территорий таких объектов (вновь выявленных объектов культурного наследия) с приложением ситуационного плана (границах охранных зон);

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

2.15. Сроки подготовки заключений и ответов по запросам, предусмотренным [подпунктами 1 - 4 пункта](http://dokipedia.ru/document/5203547?pid=57) 2.14. настоящего Положения, составляют 30 (тридцать) рабочих дней с учетом времени, необходимого для получения информации из государственных органов и учреждений

2.16. Комиссия в срок не позднее тридцати календарных дней со дня поступления информации, указанной в подпунктах 1 - 4 пункта 2.14 настоящего Положения, подготавливает сводное заключение о соответствии (несоответствии) застроенной территории требованиям, определенным частью 3 статьи 46.1 [Градостроительного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338), которое должно содержать выводы о возможности (невозможности) принятия решения о развитии застроенной территории (далее - сводное заключение о соответствии (несоответствии) застроенной территории) и возможности принятия администрацией Туапсинского городского поселения решения о развитии данной территории и уведомляет об этом заявителя.

2.17. В заключении о соответствии застроенных территорий установленным законодательством критериям и возможности принятия решения об их развитии должно содержаться:

- местоположение и площадь застроенной территории;

- информация о земельных участках, предоставленных в пользование или во владение физическим или юридическим лицам (кадастровый номер, площадь, местоположение, разрешенное использование);

- 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 Туапсинского городского поселения, Правилами землепользования и застройки Туапсинского городского поселения, иной действующей градостроительной документацией;

- картографические материалы с отображением границ территории для определения расчетных показателей обеспеченности объектами социально-культурного и бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры и границ территории, подлежащей развитию;

- перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции (перечень многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, 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);

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

- предложения по объектам инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры, предназначенным для обеспечения застроенных территорий.

2.18. В случае подготовки заключения об отсутствии установленных законодательством условий принятия решения о развитии застроенных территорий, Комиссия в течение 10 (десяти) рабочих дней направляет заявителям уведомление, с указанием причин принятия такого решения.

2.19. При наличии положительного заключения Комиссия в течение 10 (десяти) рабочих дней готовит проект постановления администрации Туапсинского городского поселения о развитии застроенной территории с указанием местоположения такой территории, площади, перечня адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции. К постановлению прикладывается ситуационная схема с границами территории.

**3. Организация и проведение аукциона на право заключения**

**договора о развитии застроенной территории**

3.1. Администрация Туапсинского городского поселения в течение двадцати календарных дней со дня принятия постановления администрации Туапсинского городского поселения о развитии застроенной территории осуществляет действия по организации и проведению аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, предусмотренные статьей 46.3 [Градостроительного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338).