**О порядке осуществления комплексного развития территории**

В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» Правительство Белгородской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить Критерии многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки (приложение № 1).
2. Утвердить Порядок подготовки и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки (приложение № 2).
3. Утвердить Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации Белгородской области (приложение № 3).
4. Утвердить Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Белгородской области или главой местной администрации муниципального образования Белгородской области (приложение № 4).
5. Утвердить Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления Белгородской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (приложение № 5).
6. Утвердить Порядок приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников (приложение № 6).
7. Утвердить Порядок передачи владельцем специального счета права на специальный счет Белгородской области или муниципальному образованию Белгородской области после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в части 2 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете (приложение № 7).
8. Утвердить Критерии земельных участков с расположенными на них объектами, в отношении которых может осуществляться комплексное развитие территории жилой застройки (приложение № 8).
9. Установить предельный срок 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 – один месяц со дня поступления проекта решения о комплексном развитии территории, подготовленного уполномоченным органом государственной власти Белгородской области или главой местной администрации Белгородской области, либо юридическим лицом, определенным Российской Федерацией или Белгородской областью для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.
10. Установить, что решение о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий может быть принято в следующих случаях:

- если решением о комплексном развитии территории предусмотрено строительство или реконструкция на несмежной территории многоквартирных домов для последующего предоставления жилых помещений в них собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, взамен освобождаемых собственниками и нанимателями жилых помещений, когда право на получение другого жилого помещения при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки предусмотрено законодательством Российской Федерации и законодательством Белгородской области;

- если строительство или реконструкция многоквартирных домов или иных объектов капитального строительства предполагает необходимость строительства или реконструкции на несмежной территории объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства, в том числе, для эксплуатации, благоустройства, обеспечения коммунальными ресурсами, транспортной доступности строящихся или реконструируемых многоквартирных домов или иных объектов капитального строительства;

- если решением о комплексном развитии территории предусмотрено строительство или реконструкция двух и более объектов капитального строительства, образующих единую архитектурную композицию, расположенных на несмежных территориях;

- если решением о комплексном развитии территории предусмотрено строительство или реконструкция двух и более объекта капитального строительства, имеющих одного правообладателя и единое функциональное назначение.

1. Определить, что собственники жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающих критериям, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, начиная со дня вступления в силу соответствующего решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

12. Рекомендовать главам администраций муниципальных районов и городских округов Белгородской области при реализации мероприятий по комплексному развитию территорий руководствоваться настоящим постановлением.

13. Контроль за исполнением постановления возложить на департаменты строительства и транспорта (Глаголев Е.С.), жилищно-коммунального хозяйства (Полежаев К.А.) Белгородской области.

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

**Временно исполняющий**

**обязанности Губернатора**

 **Белгородской области В.В. Гладков**

**Приложение № 1**

**УТВЕРЖДЕНЫ**

 **постановлением Правительства**

**Белгородской области**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.**

**Критерии**

**многоквартирных домов, которые не признаны аварийными**

**и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки**

1. Критерии многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки (далее – критерии) разработаны в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Комплексное развитие территории жилой застройки в Белгородской 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:

 - физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 50 процентов;

- совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную постановлением Правительства Белгородской области об установлении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов на территории Белгородской области, оказание и (или) выполнение которых финансируется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт в текущем году;

- многоквартирные дома введены в эксплуатацию в период индустриального домостроения до 1990 года по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

- многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Порядок признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

- в многоквартирных домах отсутствует подключение хотя бы к одной централизованной системе инженерно-технического обеспечения: холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, одновременно теплоснабжения и газоснабжения;

- многоквартирные дома до 5 этажей включительно, имеющие деревянные перекрытия.

 **Заместитель Губернатора**

**Белгородской области – начальник**

 **департамента строительства**

**и транспорта Белгородской области Е.С. Глаголев**

**Приложение № 2**

**УТВЕРЖДЕН**

 **постановлением Правительства**

**Белгородской области**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.**

**Порядок**

**подготовки и реализации решения**

**о комплексном развитии территории жилой застройки**

1. Порядок подготовки и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – Порядок) разработан в соответствии с частью 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации и устанавливает порядок 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.
2. Принятие и реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки включает следующие процедуры:
* инициирование комплексного развития территории;
* подготовка проекта решения о комплексном развитии территории;
* согласование проекта решения о комплексном развитии территории и рассмотрение на архитектурно - градостроительном Совете Белгородской области;
* формирование пакета документов, подтверждающих условия, включенные в проект решения о комплексном развитии территории;
* опубликование проекта решения о комплексном развитии территории в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;
* размещение проекта решения о комплексном развитии территории на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории;
* проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, 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;
* принятие решения о комплексном развитии территории и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации
* проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории;
* заключение договора о комплексном развитии территории по результатам торгов;
* подготовка документации по планировке территории комплексного развития и ее утверждение;
* осуществление мероприятий по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки городского округа (при необходимости);
* определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории;
* выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков;
* контроль за реализацией договоров о комплексном развитии территории;
* подготовка и подписание актов о реализации и частичной реализации договора о комплексном развитии территории.
1. Комплексное развитие территории в границах одного или нескольких смежных поселений Белгородской области может осуществляться по инициативе:
* органов местного самоуправления одного или нескольких смежных поселений Белгородской области;
* органов исполнительной власти Белгородской области;
* заинтересованных юридических лиц.
1. Органы местного самоуправления муниципальных образований Белгородской области (далее – органы местного самоуправления), органы исполнительной власти Белгородской области, юридические лица инициируют принятие решения о комплексном развитии территории на основании информации о жилищном фонде, адресной программы сноса, реконструкции объектов нежилого назначения, утвержденной постановлением Правительства Белгородской области, публичной кадастровой карты, иной общедоступной информации.
2. В случае инициирования принятия решения о комплексном развитии территории лицом, указанным в абзаце 4 пункта 3 настоящего Положения, заинтересованное лицо направляет письменное обращение с инициативой о принятии решения о комплексном развитии территории в адрес органа местного самоуправления, на территории которого предполагается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.
3. Орган местного самоуправления рассматривает в течение 10 рабочих дней обращение с инициативой о принятии решения о комплексном развитии территории и принимает одно из решений:

6.1. Отклонить рассмотрение обращения в следствие несоответствия требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации;

* 1. Принять к рассмотрению;
	2. Передать обращение с инициативой:

а) в департамент строительства и транспорта Белгородской области, в случаях предусмотренных п.2 ч. 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на принятие решения о подготовке проекта решения о комплексном развитии территории, в случаях предусмотренных п.1 ч. 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

О принятых решениях, указанных в пункте 5 настоящего Положения, орган местного самоуправления информирует инициатора обращения в письменном виде о принятом решении с указанием соответствующих оснований.

1. Департамент строительства и транспорта Белгородской области рассматривает в течение 10 рабочих дней обращение с инициативой о принятии решения о комплексном развитии территории и принимает одно из решений:
* отклонить рассмотрение обращения в следствие несоответствия требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации;
* принять к рассмотрению.
1. В случае принятия обращения к рассмотрению департамент строительства и транспорта Белгородской области или орган местного самоуправления издает правовой акт о подготовке проекта решения о комплексном развитии соответствующей территории.
2. Органы исполнительной власти Белгородской области в срок не более 5 рабочих дней со дня получения соответствующего запроса, предоставляют в департамент строительства и транспорта Белгородской области или орган местного самоуправления следующие сведения:
* департамент жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области - информацию о наличии свободных мощностей теплоэнергетического комплекса (систем тепло-, водоснабжения и водоотведения (хозяйственно-бытовые сточные воды) на конкретной территории, а также предложения по развитию инженерной инфраструктуры, которые необходимо выполнить в рамках реализации проекта, о включении мероприятий по развитию инженерной инфраструктуры в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры; информацию (сведения) о наличии резерва мощностей систем электроснабжения и газоснабжения (для определения возможностей и планируемой нагрузки на топливно-энергетический комплекс и возможности заключения договора);
* департамент здравоохранения Белгородской области - информацию о существующем дефиците мест в объектах здравоохранения, о подтверждении данных органов местного самоуправления или заявителя (застройщика) о фактической наполняемости конкретного объекта здравоохранения, а также предложения по созданию и (или) развитию объектов здравоохранения, которые необходимо выполнить в рамках реализации проекта, о включении мероприятий по созданию и (или) развитию объектов здравоохранения в программы комплексного развития социальной инфраструктуры (для определения мероприятий, необходимых для достижения параметров комплексного развития территории);
* управление физической культуры и спорта Белгородской области - сведения согласно возложенным полномочиям о существующем дефиците в объектах физической культуры и спорта (для определения нагрузки на существующие объекты физической культуры и спорта);
* департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области - информацию об оформленных земельно-имущественных отношениях на рассматриваемую территорию с указанием категории, вида разрешенного использования земельных участков, прав третьих лиц, ограничений (обременений) права (в отношении собственности Белгородской области) (для определения законных оснований действия оформленных земельно-имущественных отношений);
* департамент экономического развития Белгородской области - информацию о структуре и количестве рабочих мест, которые могут быть использованы для обеспечения застройки, предполагаемой проектом решения о комплексном развитии территории (для определения мероприятий, необходимых для достижения параметров комплексного развития территории);
* департамент образования Белгородской области - информацию о существующем дефиците мест в объектах образования, о подтверждении данных органов местного самоуправления или заявителя (застройщика) о фактической наполняемости конкретного объекта образования, а также предложения по созданию и (или) развитию объектов образования, которые необходимо выполнить в рамках комплексного развития территории, о включении мероприятий по созданию и (или) развитию объектов образования в программы комплексного развития социальной инфраструктуры (для определения мероприятий, необходимых для достижения параметров комплексного развития территории);
* департамент агропромышленного комплекса и воспроизводства окружающей среды Белгородской области - сведения об отнесении участка к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям, в том числе сельскохозяйственным угодьям опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, сельскохозяйственным угодьям, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости, а также земельным участкам сельскохозяйственного назначения, включенным в перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Белгородской области, использование которых для других целей не допускается, сведения о наличии ранее мелиорированных земель в границах земельного участка (для определения ограничений по осуществлению градостроительной деятельности и возможности заключения договора).
* управление экологического и охотничьего надзора Белгородской области - информацию об особо охраняемых природных территориях (в том числе территориях федерального значения), режимах использования и ограничениях размещения объектов капитального строительства на указанных территориях, сведения о наличии либо отсутствии общераспространенных полезных ископаемых в недрах, сведения о зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, сведения о наличии водоохранных зон, прибрежно-защитных и береговых полос (для объектов федерального, регионального и местного значения) (для определения ограничений по осуществлению градостроительной деятельности и возможности заключения договора);
* управление лесами Белгородской области - сведения о пересечении границ земель лесного фонда с границами земельных участков, предполагаемых к застройке, с указанием координат и площади пересечения (при наличии) (для определения ограничений по осуществлению градостроительной деятельности и возможности заключения договора);
* департамент строительства и транспорта Белгородской области - информацию о запланированных и проводимых мероприятиях по развитию дорожно-транспортной инфраструктуры на прилегающих территориях, о возможностях подключения к существующей улично-дорожной сети, а также о включении мероприятий по созданию и (или) развитию объектов дорожно-транспортной инфраструктуры в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры (для определения мероприятий, необходимых для достижения параметров комплексного развития территории);
* управление государственной охраны объектов культурного наследия Белгородской области - сведения об объектах культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, их зонах охраны; о границах территорий объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия; о защитных зонах объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия; об утвержденных и разрабатываемых (планируемых) режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах рассматриваемых зон, высотных и иных ограничениях застройки (для определения ограничений по осуществлению градостроительной деятельности и их учете в проекте договора);
* департамент финансов и бюджетной политики Белгородской области - сведения о потенциальных расходах бюджетов;
* департамент цифрового развития Белгородской области - сведения об обеспеченности отделениями почтовой связи, многофункциональными центрами предоставления государственных и муниципальных услуг, информацию о резервах или дефиците информационной инфраструктуры на осваиваемой территории, включая сотовую связь, а также предложения по развитию сетей и систем связи для обеспечения комплексного развития территории в части информационной инфраструктуры.
1. Департамент строительства и транспорта Белгородской области или орган местного самоуправления в течение 5 рабочих дней со дня получения сведений, указанных в пункте 8 настоящего Порядка направляет полученные сведения в управление архитектуры и градостроительства Белгородской области, которое в срок не более 10 рабочих дней предоставляет в департамент строительства и транспорта Белгородской области или орган местного самоуправления сводное заключение о соответствии инициативы о проведении комплексного развития территории утвержденным документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки, региональным нормативам градостроительного проектирования, нормам законодательства Российской Федерации, законодательства Белгородской области и иным нормативно-правовым актам, регулирующим градостроительную деятельность, с учетом сведений об объектах культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, их зонах охраны; границах территорий объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, и выявленных объектов культурного наследия; защитных зонах объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия; утвержденных и разрабатываемых (планируемых) режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах рассматриваемых зон, высотных и иных ограничениях застройки, границах зон с особыми условиями использования территорий, утвержденной документации по планировке территории.
2. Департамент строительства и транспорта Белгородской области или орган местного самоуправления в течение 5 рабочих дней со дня получения сводного заключения управления архитектуры и градостроительства Белгородской области в соответствии с пунктом 9 настоящего Порядка, готовит проект решения о комплексном развитии территории.
3. Проект решения о комплексном развитии территории подлежит согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации в случае включения в состав территории комплексного развития объектов недвижимости, земельных участков, находящихся в государственной собственности Российской Федерации, в случаях, порядке и сроки, установленные Правительством Российской Федерации.
4. В случае получения отказа в согласовании департамент строительства и транспорта Белгородской области или орган местного самоуправления издает правовой акт о прекращении реализации инициативы о комплексном развитии территории в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории в случае невозможности устранения замечаний либо инициирует проведение согласительного совещания по рассмотрению разногласий в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае возможности устранения замечаний.
5. После сбора и обработки предложений по согласованию, но не позднее 30 рабочих дней с даты издания правового акта о подготовке проекта решения о комплексном развитии соответствующей территории, департамент строительства и транспорта Белгородской области или орган местного самоуправления принимает решение об отклонении проекта решения или о его направлении на рассмотрение Архитектурно - градостроительным советом Белгородской области.
6. Архитектурно - градостроительным советом Белгородской области при рассмотрении проекта решения о комплексном развитии территории принимает одно из двух решений:

- отклонить представленный проект решения о комплексном развитии территории ввиду несоответствия условиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- одобрить проект решения о комплексном развитии территории.

1. В случае отклонения Архитектурно - градостроительным советом Белгородской области проекта решения о комплексном развитии территории департамент строительства и транспорта Белгородской области или орган местного самоуправления осуществляют доработку проекта решения о комплексном развитии территории.
2. В случае одобрения Архитектурно - градостроительным советом Белгородской области проекта решения о комплексном развитии территории департамент строительства и транспорта Белгородской области или орган местного самоуправления обеспечивает сбор документов, подтверждающих условия, включенные в проект решения о комплексном развитии территории, в том числе:
* заверенные копии документов, подтверждающих соответствие многоквартирных домов, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, требованиям, установленным пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса;
* заверенные копии правовых актов о признании расположенных в границах территории комплексного развития многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки;
* заверенные копии документов, подтверждающих соответствие объектов капитального строительства, включенных в решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, требованиям, установленным пунктами 1, 2 части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса;
* сведения о наличии оснований для включения иных объектов капитального строительства, расположенных на рассматриваемой территории, согласно частям 3 и 5 статьи 65 Градостроительного кодекса;
* сведения о наличии (отсутствии) ранее установленного резервирования в отношении земельных участков, которые находятся в государственной, муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена и расположены в границах рассматриваемой территории;
* сведения о возможности (отсутствии возможности) предоставления расположенных в границах территории комплексного развития земельных участков, которые находятся в государственной, муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, лицу, с которым будет заключен договор о комплексном развитии территории;
* выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества, подлежащие сносу/реконструкции, которые расположены на территории комплексного развития (далее - Объекты), а также на земельные участки, вошедшие в границы территории комплексного развития (далее - Земельные участки);
* в случае отсутствия сведений о правах на Объекты и Земельные участки в ЕГРН заверенные копии правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на Объекты и Земельные участки, либо выписки из реестра муниципального имущества (в случае возникновения прав собственности муниципального образования до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), кадастровые паспорта на Земельные участки и Объекты для целей их индивидуализации (в случае отсутствия кадастровых паспортов Объектов технические паспорта);
* расчет предполагаемой площади жилых помещений, необходимых для переселения граждан из многоквартирных домов, планируемых к сносу на территории комплексного развития (с учетом региональных нормативов градостроительного проектирования);
* иные документы, подтверждающие сведения, включенные в проект решения о комплексном развитии территории.
1. Определение границ территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется исходя из следующих факторов:
* сложившаяся планировка территории;
* существующее землепользование;
* наличие инженерной, транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры (планируемой и существующей);
* объекты федерального и регионального значения, размещение которых предусмотрено соответствующими правовыми актами;
* ограничения использования территории, включая зоны с особыми условиями использования территории, и иные режимы и ограничения использования территории, предусмотренные законодательством Российской Федерации, Белгородской области.
1. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, в проекте решения о комплексном развитии территории:
* 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;
* должны определяться по границам земельных участков, на которых расположены объекты, которые планируется включить в проект решения, красным линиям, линиям магистралей, улиц, проездов;
* не должны пересекать границы земельных участков, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов;
* не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.
1. Описание местоположения границ территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на соответствующей территории.
2. В течение 30 дней со дня принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки департамент строительства и транспорта Белгородской области или уполномоченный орган местного самоуправления определяет начальную цену торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки и принимает решение о проведении торгов, за исключением случаев самостоятельной реализации Белгородской областью или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическими лицами, определенными в решении Правительства Белгородской области о комплексном развитии территории жилой застройки.
3. Организатором торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки выступает департамент строительства и транспорта Белгородской области или уполномоченный орган местного самоуправления, либо действующая на основании договора с ними организация.
4. Порядок проведения торгов и заключения договора о комплексном развитии территории определяется постановлением Правительства Российской Федерации.
5. Лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляет подготовку и представляет на утверждение управлению архитектуры и градостроительства Белгородской области или уполномоченному органу местного самоуправления в определенный указанным договором срок документацию по планировке территории комплексного развития, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки.
6. Срок, этапы реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе, порядок выполнения мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, определяются решением о комплексном развитии территории жилой застройки и договором о комплексном развитии территории жилой застройки.
7. В целях определения содержания и последовательности этапов реализации решения о комплексном развитии территории стороны договора о комплексном развитии территории в срок не позднее 30 календарных дней с даты утверждения проекта планировки территории заключают дополнительные соглашения к этому договору об установлении планов-графиков.
8. В договор о комплексном развитии территории подлежат включению следующие план-графики:
* план-график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами граждан и юридических лиц и сноса зданий (строений, сооружений) (график сноса);
* график благоустройства развиваемой территории;
* график исполнения отдельных обязательств или групп обязательств;
* план-график реализации комплексного развития территории;
* план-график оплаты возмещения за объекты, расположенные на территории комплексного развития и подлежащие изъятию у собственников для муниципальных нужд (график оплаты), кроме договоров, заключенных с правообладателями;
* план-график переселения граждан из жилых помещений, отвечающих критериям, предусмотренным постановлением Правительства Белгородской области, в соответствии с нормами части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса.
1. В случае неисполнения обязательств по определению этапов реализации решения о комплексном развитии территории по истечении срока, определенного соответствующим обязательством в составе договора о комплексном развитии территории, департамент строительства и транспорта Белгородской области или орган местного самоуправления, являющийся стороной договора, вправе принять решение об одностороннем отказе от договора, влекущее расторжение этого договора.
2. В случае самостоятельной реализации Белгородской областью или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическими лицами, определенными в решении Правительства Белгородской области о комплексном развитии территории жилой застройки, порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки устанавливается в указанном решении.
3. Многоквартирные дома, которые не были включены в решение о комплексном развитии территории в связи с обжалованием в установленном порядке решений общих собраний собственников помещений о включении таких многоквартирных домов в решение о комплексном развитии территории, могут быть дополнительно включены в решение о комплексном развитии территории в случае, если по результатам рассмотрения соответствующих жалоб (обращений, заявлений) будет установлено, что указанные решения были приняты с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, нормативных правовых актов Белгородской области.

 **Заместитель Губернатора**

**Белгородской области – начальник**

 **департамента строительства**

**и транспорта Белгородской области Е.С. Глаголев**

**Приложение № 3**

**УТВЕРЖДЕН**

 **постановлением Правительства**

**Белгородской области**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.**

**Порядок**

**согласования проекта решения о комплексном**

**развитии территории жилой застройки, проекта решения**

**о комплексном развитии территории нежилой застройки,**

 **подготовленных главой местной администрации,**

 **с уполномоченным органом исполнительной власти**

**Белгородской области**

1. Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации Белгородской области, с уполномоченным органом исполнительной власти Белгородской области (далее – Порядок) разработан в соответствии с частью 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации и регулирует порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации Белгородской области, с уполномоченным органом исполнительной власти Белгородской области.
2. Органом исполнительной власти Белгородской области, уполномоченным на согласование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации Белгородской области, является управление архитектуры и градостроительства Белгородской области (далее – уполномоченный орган).
3. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации Белгородской области, подлежат согласованию с уполномоченным органом в части согласования границ территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.
4. Срок такого согласования не может превышать тридцать дней со дня поступления в уполномоченный орган проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации Белгородской области с приложением следующих материалов:
* перечня земельных участков, расположенных в границах развиваемой территории, по форме согласно приложению № 1 к настоящему Порядку;
* перечня объектов недвижимого имущества, расположенных в границах развиваемой территории, по форме согласно приложению № 2 к настоящему Порядку;
* заверенные копии документов, подтверждающих соответствие многоквартирных домов, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, требованиям, установленным пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса;
* заверенные копии правовых актов о признании расположенных в границах территории комплексного развития многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки;
* заверенные копии документов, подтверждающих соответствие объектов капитального строительства, включенных в решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, требованиям, установленным пунктами 1, 2 части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса;
* сведения о наличии оснований для включения иных объектов капитального строительства, расположенных на рассматриваемой территории, согласно частям 3 и 5 статьи 65 Градостроительного кодекса;
* сведения о наличии (отсутствии) ранее установленного резервирования в отношении земельных участков, которые находятся в государственной, муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена и расположены в границах рассматриваемой территории;
* сведения о возможности (отсутствии возможности) предоставления расположенных в границах территории комплексного развития земельных участков, которые находятся в государственной, муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, лицу, с которым будет заключен договор о комплексном развитии территории;
* выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества, подлежащие сносу/реконструкции, которые расположены на территории комплексного развития (далее - Объекты), а также на земельные участки, вошедшие в границы территории комплексного развития (далее - Земельные участки);
* в случае отсутствия сведений о правах на Объекты и Земельные участки в ЕГРН заверенные копии правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на Объекты и Земельные участки, либо выписки из реестра муниципального имущества (в случае возникновения прав собственности муниципального образования до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), кадастровые паспорта на Земельные участки и Объекты для целей их индивидуализации (в случае отсутствия кадастровых паспортов Объектов технические паспорта);
* расчет предполагаемой площади жилых помещений, необходимых для переселения граждан из многоквартирных домов, планируемых к сносу на территории комплексного развития (с учетом региональных нормативов градостроительного проектирования);
* иные документы, подтверждающие сведения, включенные в проект решения о комплексном развитии территории.
1. Уполномоченный орган отказывает в согласовании проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, подготовленного главой местной администрации Белгородской области, если указанный проект не соответствует условиям части 2 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации и критериям, установленным постановлениями Правительства Белгородской области.
2. Уполномоченный орган отказывает в согласовании проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленного главой местной администрации, если указанный проект не соответствует условиям части 4 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. По результатам согласования уполномоченный орган готовит заключение о согласовании проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации Белгородской области, или об отказе в согласовании проекта решения с указанием причин отказа.

Указанное заключение направляется в орган местного самоуправления в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

8. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленные главой местной администрации Белгородской области, могут быть представлены на повторное согласование в отраслевой орган или уполномоченный орган. Повторное согласование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации Белгородской области, осуществляется в соответствии с положениями настоящего Порядка.

 **Заместитель Губернатора**

**Белгородской области – начальник**

 **департамента строительства**

**и транспорта Белгородской области Е.С. Глаголев**

**Приложение № 1**

**к Порядку согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки,**

 **подготовленных главой местной администрации, с уполномоченным органом исполнительной власти Белгородской области**

Перечень

земельных участков, включаемых в границы территории

1.1. Земельные участки, принадлежащие физическим и (или) юридическим лицам на праве собственности

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Кадастровый номер | Реквизиты подтверждающего документа о праве собственности на земельный участок | Площадь земельного участка, кв. м | Вид разрешенного использования земельного участка | Ограничения/обременения | Объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, и их адреса | Сведения о собственнике земельного участка | Сведения о лицах, обладающих правами пользования земельным участком | Предполагаемая судьба объекта | Примечания |
| наименование с указанием организационно-правовой формы | официальный адрес | Наименование с указанием организационно-правовой формы | вид права | срок действия права | Официальный адрес правообладателя |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

1.2. Земельные участки, находящиеся в федеральной собственности

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Кадастровый номер | реквизиты подтверждающего документа о праве собственности на земельный участок | Площадь земельного участка, кв. м | Сведения о представителе собственника земельного участка | Вид разрешенного использования земельного участка | Ограничения/обременения | Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, и их адреса | Сведения о лицах, обладающих правами пользования земельным участком | Предполагаемая судьба объекта | Примечания |
| наименование с указанием организационно-правовой формы | вид права | срок действия права | официальный адрес правообладателя |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

1.3. Земельные участки, находящиеся в собственности Белгородской области

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Кадастровый номер | реквизиты подтверждающего документа о праве собственности на земельный участок | Площадь земельного участка, кв. м | Сведения о представителе собственника земельного участка | Вид разрешенного использования земельного участка | Ограничения/обременения | Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, и их адреса | Сведения о лицах, обладающих правами пользования земельным участком | Предполагаемая судьба объекта | Примечания |
| наименование с указанием организационно-правовой формы | вид права | срок действия права | официальный адрес правообладателя |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

1.4. Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Кадастровый номер | Площадь земельного участка, кв. м | Сведения об органе, уполномоченном распоряжаться земельным участком | Вид разрешенного использования земельного участка | Ограничения/обременения | Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, и их адреса | Сведения о лицах, обладающих правами пользования земельным участком | Предполагаемая судьба объекта | Примечания |
| наименование с указанием организационно-правовой формы | вид права | срок действия права | официальный адрес правообладателя |  |  |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

1.5. Земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Белгородской области

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Кадастровый номер | реквизиты подтверждающего документа о праве собственности на земельный участок | Площадь земельного участка, кв. м | Сведения о представителе собственника земельного участка | Вид разрешенного использования земельного участка | Ограничения/обременения | Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, и их адреса | Сведения о лицах, обладающих правами пользования земельным участком | Предполагаемая судьба объекта | Примечания |
| наименование с указанием организационно-правовой формы | вид права | срок действия права | официальный адрес правообладателя |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**Приложение № 2**

**к Порядку согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки,**

 **подготовленных главой местной администрации, с уполномоченным органом исполнительной власти Белгородской области**

Адресный перечень расположенных на территории зданий, строений, сооружений

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Адрес/кадастровый номер земельного участка | Функциональное назначение объекта | Площадь, кв. м | Ограничения/обременения | Сведения о собственнике (официальный адрес собственника) | Сведения о лицах, обладающих правами пользования объектом | Предполагаемая судьба объекта | Основание для сноса/реконструкции | Примечание |
| наименование с указанием организационно-правовой формы | вид права | срок действия права | официальный адрес правообладателя |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**Приложение № 4**

**УТВЕРЖДЕН**

 **постановлением Правительства**

**Белгородской области**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.**

**Порядок**

**определения начальной цены торгов на право**

**заключения договора о комплексном развитии территории**

**в случае, если решение о комплексном развитии территории**

**принято Правительством Белгородской области**

**или главой местной администрации муниципального**

**образования Белгородской области**

 1. Настоящий Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Белгородской области или главой местной администрации муниципального образования Белгородской области (далее - Порядок) разработан в соответствии с частью 5 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации и устанавливает порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (далее соответственно - начальная торгов, торги) в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Белгородской области или главой местной администрации муниципального образования Белгородской области.

2. Решение о проведении торгов принимается:

- департаментом строительства и транспорта Белгородской области, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Белгородской области;

- уполномоченным органом местного самоуправления в случае, если решение о комплексном развитии территории принято главой местной администрации муниципального образования Белгородской области.

 3. Уполномоченные органы, указанные в пункте 2 Порядка и принявшие решение о проведении торгов, определяют начальную цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории путем проведения оценки рыночной стоимости предмета торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. В целях проведения оценки рыночной стоимости предмета торгов уполномоченные органы, указанные в пункте 2 Порядка, заключают соответствующий контракт в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

 **Заместитель Губернатора**

**Белгородской области – начальник**

 **департамента строительства**

**и транспорта Белгородской области Е.С. Глаголев**

**Приложение № 5**

**УТВЕРЖДЕН**

 **постановлением Правительства**

**Белгородской области**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.**

**Порядок**

**заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления Белгородской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества**

1. Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления Белгородской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – Порядок) разработан в соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации и регулирует порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления Белгородской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.
2. Правообладатели земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, в том числе лица, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством, указанные в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, вправе обратиться в местную администрацию муниципального образования Белгородской области с письменным заявлением о намерении заключить договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (далее – договор).
3. К заявлению о намерении заключить договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей должны быть приложены следующие сведения и документы:

- сведения о местоположении, площади и границах земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, принадлежащих правообладателям, а также сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;

- перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, строительству или реконструкции, включая многоквартирные дома;

- соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, предлагаемых к строительству или реконструкции в соответствии с договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений;

- проект благоустройства территории, подлежащей комплексному развитию, с указанием видов работ по благоустройству и сроками их выполнения;

- предлагаемый предельный срок действия договора о комплексном развитии территории;

- соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, соответствующее требованиям части 6 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1. В случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, обязательным приложением к заявлению также является заключенное такими правообладателями соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей. Заявление в таком случае подписывается всеми правообладателями.
2. Заявление о намерении заключить договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей может содержать следующие дополнительные сведения:

 - предложения по порядку подготовки и представлению на утверждение органу местного самоуправления документации по планировке территории комплексного развития;

- предложение о предоставлении в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства;

- предложение основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации договора о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой предлагается заключить договор;

- предложение об установлении в договоре обязательств правообладателя безвозмездно передать в муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств правообладателя, с перечнем данных объектов и условий их передачи;

- предложение об установлении в договоре обязательства правообладателя подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности муниципального образования на объекты недвижимости, предусмотренные подпунктом 5 пункта 4 настоящего Порядка;

- предложение об установлении в договоре способов и размера обеспечения исполнения договора правообладателем;

- иные сведения.

1. Уполномоченный орган местного самоуправления рассматривает заявление о намерении заключить договор в течение 15 дней со дня поступления заявления и документов.
2. По результатам рассмотрения заявления уполномоченный орган местного самоуправления принимает одно из двух решений:

- о подготовке проекта договора;

- об отказе в подготовке проекта договора.

1. Уполномоченный орган местного самоуправления принимает решение об отказе в подготовке проекта договора при наличии одного из следующих оснований:

- заявителем не представлены сведения, указанные в пункте 2 настоящего Порядка;

- у заявителя отсутствуют права, в том числе, надлежащим образом оформленные, на земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

- в иных случаях, предусмотренных федеральным законодательством.

1. Уполномоченный орган местного самоуправления осуществляет подготовку проекта договора в течение 15 дней, а в случае, предусмотренном пунктом 9 настоящего Порядка – в течение 30 дней со дня принятия решения, указанного в подпункте 1 пункта 6 настоящего Порядка.
2. В случае, когда в заявлении содержится предложение правообладателя о включении в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, уполномоченный орган местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством, осуществляет согласование включения таких земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, если обязанность такого согласования предусмотрена Градостроительным кодексом Российской Федерации.
3. Срок согласования, указанного в пункте 9 настоящего Порядка не может превышать 25 дней с момента принятия решения, указанного в подпункте 1 пункта 6 настоящего Порядка.
4. Срок подготовки проекта договора уполномоченным органом местного самоуправления может быть продлен по заявлению правообладателя после вынесения решения, предусмотренного подпунктом 1 пункта 6 настоящего Порядка, но не более чем на 30 дней, в случае необходимости предоставления им документов или сведений, указанных в пунктах 2 – 4 настоящего Порядка.
5. Содержание проекта договора определяется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.
6. После определения границ земельных участков и объектов недвижимого имущества, подлежащих включению в границы территории, подлежащей комплексному развитию, а также иных условий договора, уполномоченный орган местного самоуправления в пределах установленных сроков подготовки проекта договора направляет или вручает правообладателю проект договора.
7. Правообладатель в течение 20 дней с момента получения им проекта договора письменно выражает свое согласие с его условиями, либо заявляет о необходимости доработки проекта договора.
8. Если правообладатель заявляет о необходимости доработки проекта договора, уполномоченный орган местного самоуправления своим правовым актом создает согласительную комиссию, в состав которой включает правообладателя, его представителей, представителей органом местного самоуправления, представителей органов государственной власти (по согласованию с ними).
9. По результатам работы согласительной комиссии в срок, не превышающий 20 дней, принимается одно из двух решений:

- об утверждении проекта договора на согласованных комиссией условиях;

- о несогласовании условий проекта договора.

1. Результаты работы согласительной комиссии оформляются протоколом, который должен быть подписан всеми ее участниками или их представителями. Протокол согласительной комиссии является приложением к договору.
2. В случае, если правообладатель (правообладатели) письменно выражает свое согласие с условиями проекта договора, в соответствии с пунктом 14 настоящего Порядка, либо в случае, предусмотренном подпунктом 1 пункта 16 настоящего Порядка, уполномоченный орган местного самоуправления направляет или вручает подписанный договор правообладателю (правообладателям).
3. Договор считается заключенным с момента получения уполномоченным органом местного самоуправления письменного согласия правообладателя (правообладателей) с условиями проекта договора, в соответствии с пунктом 14 настоящего Порядка, либо с момента, указанного подпунктом 1 пункта 16 настоящего Порядка.
4. Правообладатель (правообладатели) в течение 3 дней с момента получения подписанного уполномоченным органом местного самоуправления подписать договор и передать один его экземпляр в уполномоченный орган местного самоуправления.
5. Уполномоченный орган местного самоуправления вправе отказать в заключении договора после согласования его условий только по основаниям, предусмотренным федеральным законодательством.

 **Заместитель Губернатора**

**Белгородской области – начальник**

 **департамента строительства**

**и транспорта Белгородской области Е.С. Глаголев**

**Приложение № 6**

**УТВЕРЖДЕН**

 **постановлением Правительства**

**Белгородской области**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.**

**Порядок**

**приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников**

1. Порядок приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников (далее – Порядок) разработан в соответствии с частью 22 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и определяет порядок приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации.
2. Правом приобретения за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые жилые помещения в соответствии с условиями настоящего Порядка обладают собственники жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (далее – собственники жилых помещений):

- собственники жилых помещений, обратившиеся с заявлением о предоставлении им взамен освобождаемых жилых помещений других жилых помещений с зачетом их стоимости при определении размера возмещения за изымаемые жилые помещения (часть 4 статьи 32.1. Жилищного кодекса Российской Федерации);

- собственники жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, которым предоставление возмещения взамен освобождаемых жилых помещений не допускается (часть 21 статьи 32.1. Жилищного кодекса Российской Федерации).

1. Собственники жилых помещений обращаются с письменным заявлением о предоставлении взамен освобождаемого жилого помещения за доплату другого жилого помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения в уполномоченный орган исполнительной власти Белгородской области, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Белгородской области, или в органы местного самоуправления муниципальных образований Белгородской области, если решение о комплексном развитии территории принято главой местной администрации муниципального образования Белгородской области, к юридическому лицу, созданному Белгородской областью и обеспечивающему в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории, либо к лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории.
2. Собственники жилых помещений вправе обратиться с заявлением, указанным в п. 2 настоящего Порядка в течение 30 дней с момента получения ими проекта договора, предусматривающего переход права собственности на освобождаемое жилое помещение, предусмотренного частью 9 статьи 32.1. Жилищного кодекса Российской Федерации.
3. Предоставление собственнику жилого помещения взамен освобождаемого жилого помещения за доплату другого жилого помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, осуществляется по договору мены, заключаемому собственником жилого помещения с уполномоченным органов исполнительной власти Белгородской области, уполномоченным органом местного самоуправления Белгородской области, юридическим лицом, созданным Белгородской областью и обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории, либо с лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории.
4. В случае, если освобождаемое жилое помещение находится в общей собственности, договор мены заключается со всеми собственниками освобождаемого жилого помещения и предусматривает возникновение права общей собственности на передаваемое жилое помещение в долях, соответствующих долям в праве собственности на освобождаемое жилое помещение (в случае, если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности), или возникновение права общей совместной собственности на передаваемое жилое помещение (в случае, если такое жилое помещение находилось в общей совместной собственности).
5. Собственник жилого помещения вправе приобрести в соответствии с настоящим Порядком жилое помещение (жилые помещения) общей площадью не более 100 квадратных метров.
6. Размер доплаты, подлежащей внесению собственником жилого помещения по договору мены определяется по формуле:

Р = (С1 - С2),

где:

Р - размер доплаты по договору мены;

С1 - рыночная стоимость передаваемого собственнику жилого помещения;

С2 – рыночная стоимость освобождаемого жилого помещения, принадлежащего собственнику.

1. Рыночная стоимость освобождаемого жилого помещения определяется в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.
2. При определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество.
3. Порядок и срок внесения доплаты по договору мены собственником жилого помещения определяются договором с собственником жилого помещения. Срок внесения доплаты по договору мены собственником жилого помещения не может быть более 90 дней с момента заключения договора, предусматривающего переход права собственности на освобождаемое жилое помещение, предусмотренного частью 9 статьи 32.1. Жилищного кодекса Российской Федерации.

 **Заместитель Губернатора**

**Белгородской области – начальник**

 **департамента строительства**

**и транспорта Белгородской области Е.С. Глаголев**

**Приложение № 7**

**УТВЕРЖДЕН**

 **постановлением Правительства**

**Белгородской области**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.**

**Порядок**

**передачи владельцем специального счета права на специальный счет Белгородской области или муниципальному образованию Белгородской области после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в части 2 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете**

1. Порядок передачи владельцем специального счета права на специальный счет Белгородской области или муниципальному образованию Белгородской области после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в части 2 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете (далее – Порядок) разработан в соответствии с частью 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации и устанавливает правила передачи прав владельца специального счета в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, и в котором в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрано формирование его на специальном счете (далее - многоквартирный дом), Белгородской области или муниципальному образованию Белгородской области после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме Белгородской области или муниципальному образованию Белгородской области.
2. В срок не позднее 10 дней со дня перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме Белгородской области департамент жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области принимает решение об определении Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области (далее - Фонд) владельцем специального счета, на который перечислялись средства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, за исключением многоквартирных домов, в которых Фонд ранее был выбран в качестве владельца специального счета.
3. В срок не позднее 10 дней со дня перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме муниципальному образованию Белгородской области департамент жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области принимает решение об определении соответствующего муниципального образования Белгородской области владельцем специального счета, на который перечислялись средства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
4. Фонду со дня принятия решения, указанного в [пункте 2](#Par31) настоящего Порядка, или муниципальному образованию Белгородской области со дня принятия решения, указанного в [пункте](#Par31) 3 настоящего Порядка, переходят все права и обязанности прежнего владельца специального счета, включая права и обязанности, возникшие по договорам, заключенным с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, а также по иным договорам, связанным с осуществлением деятельности владельца специального счета (при их наличии).
5. Фонд направляет прежнему владельцу специального счета копию решения, указанного в пункте 2 или пункте 3 настоящего Порядка, в срок не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия такого решения.
6. Фонд или орган местного самоуправления муниципального образования Белгородской области в срок не позднее трех дней со дня принятия решения, указанного в пункте 2 или пункте 3 настоящего Порядка, обращается в российскую кредитную организацию, в которой открыт специальный счет, для оформления передачи Фонду или органу местного самоуправления муниципального образования Белгородской области прав и обязанностей от прежнего владельца специального счета.
7. Прежний владелец специального счета в срок не позднее трех дней со дня принятия решения, указанного в [пункте 2](#Par31) или в пункте 3 настоящего Порядка, передает Фонду или органу местного самоуправления муниципального образования Белгородской области документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора, и иные документы и договоры, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета (при их наличии).

 **Заместитель Губернатора**

**Белгородской области – начальник**

 **департамента строительства**

**и транспорта Белгородской области Е.С. Глаголев**

**Приложение № 8**

**УТВЕРЖДЕНЫ**

 **постановлением Правительства**

**Белгородской области**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.**

**Критерии**

**земельных участков с расположенными на них объектами,**

**в отношении которых может осуществляться**

**комплексное развитие территории жилой застройки**

1. Критерии земельных участков с расположенными на них объектами, в отношении которых может осуществляться комплексное развитие территории жилой застройки (далее – критерии) разработаны в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Комплексное развитие территории жилой застройки в Белгородской области осуществляется в отношении земельных участков с расположенными на них объектами, соответствующих одному из следующих критериев:

- наличие на земельном участке жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых составляет 50 процентов;

- наличие на земельном участке жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, построенных до 1990 года;

- наличие на земельном участке жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, в которых отсутствует подключение хотя бы к одной централизованной системе инженерно-технического обеспечения: холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения или газоснабжения.

 **Заместитель Губернатора**

**Белгородской области – начальник**

 **департамента строительства**

**и транспорта Белгородской области Е.С. Глаголев**