



ПРАВИТЕЛЬСТВО
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15.07.2021

№ 721

г. Благовещенск

О внесении изменений
в постановление Правительства
Амурской области
от 11.08.2021 № 582

В целях совершенствования механизма правового регулирования
Правительство Амурской области
п о с т а н о в л я е т :

Внести в Порядок заключения договора о комплексном развитии территории, заключаемого органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, утвержденный постановлением Правительства Амурской области от 11.08.2021 № 582, следующие изменения:

1) пункт 4 изложить в следующей редакции:

«4. Одновременно с заявлением представляются следующие документы:

1) копия документа, удостоверяющего личность правообладателя (для правообладателей – физических лиц);

2) копии документа, удостоверяющего личность представителя, и документа, подтверждающего полномочия представителя;

3) правоустанавливающий документ на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в случае, если право собственности на такой земельный участок и (или) объекты недвижимого имущества возникло до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

4) схема границ территории, подлежащей комплексному развитию, подготовленная на кадастровом плане территории, с отображением существующих в ее границах объектов недвижимого имущества;

5) решение о согласовании, предусмотренное пунктом 12 Правил согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной

инфраструктур, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.08.2020 № 1260, подтверждающее согласование федеральным органом исполнительной власти, исполнительным органом государственной власти области или органом местного самоуправления включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не обремененных правами третьих лиц и являющихся смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (в случае включения таких земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию);

б) письменное согласие исполнительного органа государственной власти области или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление земельного участка, распоряжение объектом недвижимого имущества, в случае, если земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности (при условии, что мероприятия по комплексному развитию территории предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества), и (или) письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества на участие в комплексном развитии территории;

7) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, предусмотренное частью 5 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подписанное всеми заявителями (далее – соглашение), в случае, если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями. В соглашении наряду с определенными частью 6 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации условиями могут быть установлены иные условия, в том числе порядок и условия распределения между правообладателями расходов на строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

8) мастер-план комплексного развития территории по инициативе правообладателей, подготовленный в соответствии с требованиями к его составу и содержанию, указанными в приложении к настоящему Порядку (далее – мастер план).»;

2) в абзаце первом пункта 6 слова «60 дней» заменить словами «30 рабочих дней»;

3) подпункт 5 пункта 7 изложить в следующей редакции:

«5) несоответствие предложений о комплексном развитии территории, предусмотренных мастер-планом, правилам землепользования и застройки муниципального образования, за исключением случаев, когда орган местного самоуправления соглашается с реализацией правообладателем мастер-плана, предусматривающего разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного

строительства, не соответствующие основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки муниципального образования, с принятием на себя обязательств по инициированию изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования, а равно при необходимости и в документ территориального планирования муниципального образования. Такое согласие органа местного самоуправления оформляется распорядительным актом с указанием основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть реализованы в рамках мастер-плана, а также с включением поручений уполномоченным органам (должностным лицам) по разработке соответствующих изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования и (или) документ территориального планирования муниципального образования;»;

4) пункт 9 изложить в следующей редакции:

«9. Договор подлежит заключению в срок не позднее 30 календарных дней со дня получения правообладателями проекта договора.

Содержание договора определяется в соответствии со статьями 68, 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При принятии органом местного самоуправления распорядительного акта (согласия), предусмотренного подпунктом 5 пункта 7 настоящего Порядка, в договор также включаются:

1) обязательства органа местного самоуправления по инициированию изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования и (или) документ территориального планирования муниципального образования с указанием предельных сроков их внесения в соответствии с требованиями градостроительного законодательства, а также по утверждению разработанного правообладателями проекта планировки и межевания после вступления в силу указанных изменений;

2) право сторон на односторонний отказ от исполнения договора в случае невнесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования (документ территориального планирования муниципального образования) в предусмотренный договором срок.»;

5) дополнить приложением согласно приложению к настоящему постановлению.

Губернатор Амурской области



Орлов

Приложение
к постановлению Правительства
Амурской области
от 15.04.2008 № 721

Требования к составу и содержанию мастер-плана комплексного развития
территории по инициативе правообладателей

№	Наименование требования
1.	Пояснительная записка, включающая в себя:
1.1.	Общее описание существующего положения: 1) краткое описание территории, подлежащей комплексному развитию (далее – территория): местоположение, площадь, границы проектирования, в том числе сведения о месте и роли в структуре населенного пункта (муниципального образования), функциональной и планировочной организации территории; 2) общее описание текущего использования территории, в том числе: а) информация о существующих объектах капитального строительства жилого и нежилого назначения, в том числе подлежащих сносу и реконструкции; б) описание существующих систем благоустройства, озеленения, общественных пространств, расположенных в границах территории и (или) в нормативной территориальной доступности; в) описание существующих объектов социальной инфраструктуры (фактическая заполняемость); г) информация об обеспечении подключения объектов к коммунальной инфраструктуре (при наличии); д) описание транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта, велосипедные дорожки, места хранения транспорта); е) описание ограничений и особых условий использования территории, в том числе от объектов специального назначения, особо охраняемых территорий, объектов культурного наследия и т.п.
1.2.	Концептуальные предложения по комплексному развитию территории в соответствии с требованиями региональных и местных нормативов градостроительного проектирования: 1) обоснование границ территории, обоснование необходимости включения в границы несмежных территорий (при необходимости); 2) описание решений по функциональной и планировочной организации территории; 3) сведения о проектной численности и плотности населения; 4) сведения о планируемых объектах, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки (для жилых

	<p>объектов – этажность, общая площадь жилищного фонда, площадь нежилых помещений, площадь застройки, коэффициент плотности застройки по каждому элементу планировочной структуры; для нежилых объектов – назначение планируемых объектов, общая площадь, площадь застройки, этажность (высотность);</p> <p>5) перечень сохраняемых объектов капитального строительства и объектов капитального строительства, планируемых к сносу (при наличии);</p> <p>6) перечень планируемых к установлению видов разрешенного использования с указанием предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (при необходимости отклонений от установленных видов, размеров и параметров), а также обоснование необходимости изменения установленных видов разрешенного использования и предельных параметров разрешенного строительства путем внесения изменений в утвержденные документы территориального планирования и правила землепользования и застройки;</p> <p>7) обоснование необходимости привлечения средств бюджета Амурской области и (или) местного бюджета соответствующего муниципального образования Амурской области (при необходимости);</p> <p>8) предложения по развитию социальной инфраструктуры (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов);</p> <p>9) предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения;</p> <p>10) предложения по транспортному обслуживанию территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта, велосипедные дорожки, места хранения транспорта);</p> <p>11) предложения по благоустройству, озеленению территории, развитию общественных пространств и организации стрит-ритейла;</p> <p>12) предложения архитектурно-стилистического оформления фасадов;</p> <p>13) предложения по ограничениям и особым условиям использования территории, в том числе предложения по использованию и сохранению особо охраняемых природных территорий, объектов культурного наследия (при наличии);</p> <p>14) иные материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории (при наличии)</p>
1.3.	Предварительная оценка эффективности проектных решений, в том числе коммерческих, бюджетных и социальных эффектов
1.4.	Порядок и сроки реализации проектных решений, в том числе описание этапов и механизмов реализации
2.	Графические материалы. Формируются в виде карт (схем, планов),

	включающих:
2.1	<p>Описание существующего положения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) местоположение территории в границах населенного пункта (муниципального образования); 2) существующее использование территории с выделением объектов сноса (реконструкция) которых целесообразен, с экспликацией (основные технико-экономические показатели объектов капитального строительства на территории (при наличии на территории)); 3) существующее землепользование, выполняемое на кадастровой карте с указанием кадастровых номеров и площадей всех земельных участков, границы, а также площади территорий, включающих земли, государственная собственность на которые не разграничена; 4) ограничения использования территории, включая существующие зоны с особыми условиями использования территории, особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия; 5) расположение существующих объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от территории; 6) объекты коммунальной инфраструктуры, используемые для обеспечения потребностей существующей застройки; 7) транспортное обслуживание территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта, велосипедные дорожки, места хранения транспорта); 8) благоустройство, озеленения, общественные пространства и стрит-ритейл
2.2.	<p>Предпроектные предложения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) предложения по установлению границ территории, формированию элементов планировочной структуры; 2) планируемая застройка в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования, местными нормативами градостроительного проектирования, с предложениями по созданию улично-дорожной сети и благоустройству (схема концептуальных решений); 3) планируемое обеспечение территории объектами социальной инфраструктуры, в том числе предложения по новому строительству, реконструкции существующих объектов, с увеличением их емкости, включая предложения по увеличению территории таких объектов; 4) планируемое транспортное обслуживание территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта, велосипедные дорожки, места хранения транспорта); 5) информация о планируемом обеспечении территории подключением к объектам коммунальной инфраструктуры и сетям инженерно-технического обеспечения; 6) благоустройство, озеленения, общественные пространства и стрит-ритейл; 7) ограничения использования территории;

	<p>8) этапы реализации строительства всех объектов капитального строительства и инфраструктуры;</p> <p>9) объемно-пространственные решения планируемой застройки (3D модель);</p> <p>10) демонстрационные материалы для визуализации планируемого строительства, пространственная модель развития территории (концептуальная схема пространственной и функциональной организации территории)</p>
2.3.	Иные демонстрационные материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории (при наличии)
3.	<p><u>Оформление мастер-планов</u></p> <p>Тестовые материалы мастер-планов оформляются в форматах DOC/DOCX/RTF/PDF/XLS/XLSX/PPTX.</p> <p>Графические материалы оформляются в растровом виде в формате JPEG/JPG/PNG/PDF/PPTX</p>