

Постановление Правительства Саратовской области от 6 августа 2021 г. N 648-П

"О комплексном развитии территории жилой застройки в Саратовской области"

В соответствии с частью 2 статьи 65, частями 5, 9 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Саратовской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о комплексном развитии территории жилой застройки в Саратовской области.

2. Министерству информации и печати области опубликовать настоящее постановление в течение десяти дней со дня его подписания.

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

Вице-губернатор Саратовской области - Председатель
Правительства Саратовской области Р.В.Бусаргин

УТВЕРЖДЕНО
постановлением Правительства
Саратовской области
от 6 августа 2021 года N 648-П

Положение о комплексном развитии территории жилой застройки в Саратовской области

I. Общие положения

1.1. В целях принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее - комплексное развитие территории) Правительством Саратовской области, главами местных администраций муниципальных образований Саратовской области в случаях, установленных пунктами 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и реализации такого решения, настоящее Положение в соответствии с частью 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также на основании части 2 статьи 65, части 9 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, устанавливает:

- 1) порядок реализации решения о комплексном развитии территории;
- 2) порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию;
- 3) иные требования к комплексному развитию территории, устанавливаемые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

II. Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию

2.1. Комплексное развитие территории осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

1) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному или нескольким критериям:

многоквартирные дома, построенные до 1975 года включительно:

баракы деревянные, вне зависимости от этажности (в том числе имеющие утепленные фасады);

малоэтажные многоквартирные дома до 4 этажей включительно, имеющие деревянные перекрытия (в том числе по металлическим балкам) со следующими

материалами стен: дерево, камень, кирпич, панельные, с наружной системой утепления, монолитные;

панельные 5-этажные, кирпичные 5-этажные с деревянными перекрытиями;

3) многоквартирные дома, в которых отсутствуют одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

холодное водоснабжение;

водоотведение;

4) иные многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным законами Саратовской области.

2.2. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункте 2.1 настоящего Положения, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункте 2.1 настоящего Положения.

2.3. Земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством, если иное не предусмотрено настоящим Положением.

2.4. В целях комплексного развития территории не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд:

1) расположенные в границах такой территории земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения, а также земельные участки, на которых расположены эти объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) земельные участки с расположенными на них многоквартирными домами, не предусмотренными подпунктами 2-4 пункта 2.1 настоящего Положения, а также жилые помещения в таких многоквартирных домах;

3) земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или не имеющими хотя бы одной из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение и (или) газоснабжение);

4) иные объекты недвижимого имущества, определенные Правительством Российской Федерации, законами Саратовской области.

2.5. Включение в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается в соответствии с настоящим Положением, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения в соответствии с документацией по планировке территории, земельных участков, на которых расположены такие объекты, не допускается, за исключением случаев, установленных статьей 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Включение в границы указанной территории земельных участков и (или) расположенных

на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Саратовской области, муниципальной собственности, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Саратовской области, уполномоченными на управление государственной собственностью области в соответствии с частью 3 статьи 4 Закона Саратовской области от 12 марта 1997 года N 13-ЗСО "О порядке управления и распоряжения государственной собственностью Саратовской области", органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.6. Территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, устанавливаются на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки с учетом части 5.1 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.7. Решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию.

2.8. С учетом части 9 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации допускается принятие решения 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 в следующих случаях:

земельные участки в границах несмежных территорий в соответствии с архитектурно-градостроительной концепцией предназначены для обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории;

земельные участки в границах несмежных территорий в соответствии с архитектурно-градостроительной концепцией предназначены для создания необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктуры, благоустройства территорий, повышения территориальной доступности такой инфраструктуры;

земельные участки в границах несмежных территорий в соответствии с архитектурно-градостроительной концепцией предназначены для повышения эффективности использования территорий, в том числе формирования комфортной городской среды, создания мест обслуживания и мест приложения труда.

2.9. Архитектурно-градостроительная концепция - неотъемлемая часть решения о комплексном развитии территории, включающая материалы в текстовом и графическом виде, содержащие описание существующих объектов капитального строительства, систем социального обслуживания населения, объектов коммунальной инфраструктуры, систем транспортного обслуживания, а также предложения по комплексному развитию территории.

Архитектурно-градостроительная концепция подготавливается в соответствии с требованиями к составу и содержанию, установленными приложением к настоящему Положению.

III. Подготовка проекта решения о комплексном развитии территории и его согласование

3.1. Подготовка проекта решения о комплексном развитии территории осуществляется:

Правительством Саратовской области в случаях, установленных пунктом 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

главами местных администраций муниципальных образований Саратовской области в случаях, установленных пунктом 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2. В проект решения о комплексном развитии территории включаются:

3.2.1. Сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию, сформированной с учетом следующих требований:

1) границы территории, подлежащей комплексному развитию, подлежат отображению на отдельной карте (в случае необходимости - картах), выполненной в масштабе, позволяющем передать информацию о предлагаемых границах с учетом подпункта 2 пункта 3.2.1 настоящего Положения;

2) определение границ территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется в соответствии с требованиями раздела II настоящего Положения с учетом факторов:

сложившаяся планировочная структура;

существующее землепользование;

наличие инженерной, транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры (планируемых и существующих);

объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения, создание которых предусмотрено документами территориального планирования;

ограничения использования территории, включая зоны с особыми условиями использования территории и иные режимы и ограничения использования территории, предусмотренные законодательством.

3.2.2. Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции.

3.2.3. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории.

3.2.4. Сведения о самостоятельной реализации Саратовской областью или муниципальным образованием Саратовской области решения о комплексном развитии территории или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными Саратовской областью.

3.2.5. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение (перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, определяется нормативным правовым актом Саратовской области. Указанные основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать 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. В этом случае осуществляется внесение изменений в правила землепользования и застройки в соответствии с частью 3.4 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

3.2.6. Перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов).

3.2.7. Архитектурно-градостроительная концепция.

3.2.8. Указание на необходимость строительства на территории, подлежащей комплексному развитию, многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, в которых все жилые помещения или указанное в таком

решении минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, и (или) строительство наемного дома (в случае потребности).

3.3. Проект решения о комплексном развитии территории, подготовленный Правительством Саратовской области, подлежит согласованию в соответствии с частью 10 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если предусматривает включение в границы территории, в отношении которой планируется ее комплексное развитие, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, муниципальной собственности.

3.4. Проекты решений о комплексном развитии территории, подготовленные главами местных администраций муниципальных образований Саратовской области, подлежат согласованию в соответствии с частью 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации с Правительством Саратовской области в порядке, установленном постановлением Правительства Саратовской области. Предметом такого согласования являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии. Срок такого согласования не может превышать тридцать дней со дня поступления в Правительство Саратовской области проекта решения о комплексном развитии территории.

IV. Опубликование проекта решения о комплексном развитии территории в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации

4.1. Проект решения о комплексном развитии территории, подготовленный Правительством Саратовской области, на основании пункта 2 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит опубликованию в порядке, установленном статьей 6 Закона Саратовской области от 26 июня 2006 года N 64-ЗСО "О порядке обнародования и вступления в силу правовых актов органов государственной власти Саратовской области" для официального опубликования правовых актов.

4.2. Проекты решений о комплексном развитии территории, подготовленные главами местных администраций муниципальных образований Саратовской области, на основании пункта 2 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат опубликованию в порядке, установленном уставом муниципального образования Саратовской области для официального опубликования правовых актов с учетом статьи 47 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

4.3. Проект решения о комплексном развитии территории во исполнение части 3 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации в течение 7 календарных дней со дня опубликования подлежит размещению:

1) на официальном сайте Правительства Саратовской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (в случае подготовки такого проекта Правительством Саратовской области);

2) на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с использованием информационно-телекоммуникационной сети Интернет, либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг;

3) 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.

4.4. Правительство Саратовской области (в случае подготовки проекта решения о комплексном развитии территории Правительством Саратовской области), главы местных администраций муниципальных образований Саратовской области (в случае подготовки проекта решения о комплексном развитии территории главами местных администраций муниципальных образований Саратовской области) в течение 10 календарных дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории обеспечивают направление в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, осуществляющего управление многоквартирным домом, не признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и включенного в проект решения о комплексном развитии территории, официальное письменное обращение с предложением о проведении в течение срока, установленного нормативным правовым актом Правительства Саратовской области, внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

V. 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 по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории

5.1. Внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, проводятся в порядке, установленном статьями 45-47 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. Информирование собственников инициатором общего собрания осуществляется с учетом части 4 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации не позднее чем за 10 дней до проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.3. Предельный срок для проведения 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 устанавливается нормативным правовым актом Правительства Саратовской области и не может быть менее одного месяца.

VI. Принятие решения о комплексном развитии территории и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации

6.1. Решение о комплексном развитии территории принимается:

Правительством Саратовской области в случаях, установленных пунктом 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в форме принятия постановления Правительства Саратовской области;

главами местных администраций муниципальных образований Саратовской области в случаях, установленных пунктом 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6.2. Решение о комплексном развитии территории принимается в срок не более чем тридцать дней со дня окончания срока, установленного нормативным правовым актом Правительства Саратовской области для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, предусмотренных пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктами 2-4 пункта 2.1 настоящего Положения.

6.3. Указанные в пункте 6.2 настоящего Положения и включенные в проект решения о комплексном развитии территории многоквартирные дома, общие собрания собственников помещений в которых не были проведены в установленный для этого срок, включаются в решение о комплексном развитии территории.

6.4. Исключение указанного в пункте 6.2 настоящего Положения многоквартирного дома из решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе многоквартирного дома, включенного в такое решение в соответствии с пунктом 6.3 настоящего Положения, осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме, если такое решение принято до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

6.5. Решение о комплексном развитии территории, принятое Правительством Саратовской области, на основании пункта 4 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит опубликованию в порядке, установленном статьей 6 Закона Саратовской области от 26 июня 2006 года N 64-ЗСО "О порядке обнародования и вступления в силу правовых актов органов государственной власти Саратовской области" для официального опубликования правовых актов.

6.6. Решение о комплексном развитии территории, принятое главой местной администрации муниципального образования Саратовской области, на основании пункта 4 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат опубликованию в порядке, установленном уставом муниципального образования Саратовской области для официального опубликования правовых актов с учетом статьи 47 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

VII. Проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Саратовской областью или муниципальным образованием Саратовской области решения о комплексном развитии территории или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Саратовской областью)

7.1. Заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона).

7.2. Торги на право заключения договора о комплексном развитии территории проводятся в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7.3. Решение о проведении торгов принимается:

1) министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Саратовской области;

2) органом местного самоуправления муниципального образования Саратовской области, уполномоченным муниципальным нормативным правовым актом на принятие решения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, в случае, если решение о комплексном развитии территории принято главой местной администрации.

7.4. В качестве организатора торгов выступают исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанные в пункте 7.3 настоящего Положения, или действующая на основании договора с ними организация.

7.5. Участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда. На основании части 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом Саратовской области могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.

7.6. Начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории определяется в порядке, установленном нормативным правовым актом Саратовской области.

VIII. Заключение договора о комплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Саратовской областью или муниципальным образованием Саратовской области решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Саратовской областью)

8.1. Договор о комплексном развитии территории заключается в целях реализации решения о комплексном развитии территории с победителем торгов, проведенных в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо с иным участником торгов, определяемым в соответствии с указанной статьей.

8.2. Договор о комплексном развитии территории может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории. В отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, может быть заключен один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

8.3. Договором о комплексном развитии территории предусматривается распределение обязательств его сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории, в том числе мероприятий по подготовке и утверждению документации по планировке территории, образованию и предоставлению земельных участков, а также по сносу, строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

8.4. Содержание договора о комплексном развитии территории должно соответствовать требованиям, предъявляемым статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

IX. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

9.1. Подготовка и представление документации по планировке территории комплексного развития, определенной предметом договора о комплексном развитии территории, осуществляется лицом, заключившим договор о комплексном развитии территории в сроки, определенные соответствующим обязательством в составе этого договора.

9.2. Документация по планировке территории комплексного развития должна соответствовать требованиям, установленным статьями 41-46 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Требования к составу документов, представляемых для утверждения документации по планировке территории, состав и сроки проведения административных процедур определены административными регламентами предоставления государственных и муниципальных услуг.

Х. Определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение

10.1. 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 вправе заключить дополнительные соглашения к этому договору об установлении планов-графиков:

план-график освобождения земельных участков от обременений правами граждан и юридических лиц и сноса зданий (строений, сооружений);

план-график благоустройства территории комплексного развития;

план-график исполнения отдельных обязательств или групп обязательств в рамках договора о комплексном развитии территории;

план-график оплаты возмещения за объекты, расположенные на территории комплексного развития и подлежащие изъятию у собственников;

план-график переселения граждан из жилых помещений, отвечающих критериям, предусмотренным пунктом 2.1 настоящего Положения.

10.2. Дополнительные соглашения к договору, предусмотренные пунктом 10.1 настоящего Положения, оформляются в том количестве экземпляров, что и сам договор о комплексном развитии территории.

XI. 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, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков

11.1. Стороны заключенного договора о комплексном развитии территории обеспечивают выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, переселением граждан из многоквартирных домов, подлежащих сносу, 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, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, в соответствии с условиями этих договоров.

11.2. Сторона договора в лице исполнительного органа государственной власти области или органа местного самоуправления после выполнения лицом, заключившим договор, обязательства по подготовке и представлению на утверждение исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления в определенный договором срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора, обязуется предоставить указанному лицу 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 в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также в соответствующих случаях обязательство выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство.

Приложение
к Положению о комплексном развитии
территории жилой застройки
в Саратовской области

Архитектурно-градостроительная концепция

№ п/п	Требования к составу и содержанию архитектурно-градостроительной концепции
1.	Пояснительная записка
1.1.	Существующее положение: краткое описание территории комплексного развития, в том числе сведения о существующих сносимых и сохраняемых объектах капитального строительства жилого и нежилого назначения с указанием их основных параметров (в том числе этажность, площадь застройки, площадь квартир для жилых объектов капитального строительства сносимых (расселяемых) и сохраняемых); описание существующих систем социального обслуживания населения, в том числе сведения о составе и количественных характеристиках объектов социального назначения, расположенных в границах территории комплексного развития и (или) в нормативной территориальной доступности (проектная мощность и фактическая заполняемость, существующий профицит (при наличии)); сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, расположенных в границах территории комплексного развития, в разрезе (фактическая мощность, наличие резервов); описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)
1.2.	Предложения по комплексному развитию территории: сведения о планируемых объектах, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки (для жилых объектов - площадь элемента планировочной структуры, этажность, площадь квартир, площадь нежилых помещений, площадь застройки, суммарная поэтажная площадь по каждому элементу планировочной структуры, плотность застройки по каждому элементу планировочной структуры, для нежилых объектов - назначение планируемых объектов, общая площадь, площадь застройки, этажности (высотности); перечень сохраняемых объектов капитального строительства и объектов капитального строительства, планируемых к сносу; 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; сведения об установленных видах разрешенного использования земельных участков и располагаемых на них объектах капитального

	<p>строительства и о предельных параметрах разрешенного строительства, а также обоснование необходимости отклонения от установленных видов разрешенного строительства и предельных параметров разрешенного строительства с внесением изменений в утвержденные документы территориального планирования и правила землепользования и застройки;</p> <p>обоснование необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития;</p> <p>обоснование необходимости привлечения средств бюджета Саратовской области и (или) бюджета соответствующего муниципального образования Саратовской области;</p> <p>обоснование соответствия нормативам градостроительного проектирования, в том числе расчет потребности в объектах социального назначения и местах хранения автотранспорта;</p> <p>сведения о предоставляемой для переселения площади квартир;</p> <p>предложения по развитию систем социального обслуживания (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов);</p> <p>предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения, предложения по развитию систем объектов коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения;</p> <p>предложения по развитию систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта);</p> <p>предложения по благоустройству территории</p>
1.3.	Правообладатели вправе представить дополнительно иные материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории
2.	Графические материалы (существующее положение)
2.1.	Местоположение территории в границах городского округа (населенного пункта)
2.2.	Схема существующего использования территории, выполняемая на кадастровой карте с указанием кадастровых номеров и площадей всех земельных участков, планируемых к застройке, в том числе с отображением земельных участков, находящихся в собственности третьих лиц, границы и площади территории, представленной земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена
2.3.	Схема существующих зон с особыми условиями использования территории, расположенных в границах территории комплексного развития
2.4.	Экспликация, технико-экономические показатели и фотофиксация объектов капитального строительства на территории комплексного развития с выделением сносимых и сохраняемых объектов капитального строительства (при наличии на территории)
2.5.	Схема расположения существующих объектов социального назначения в пределах нормативной территориальной доступности от территории комплексного развития
2.6.	Схема существующих объектов коммунальной инфраструктуры, возможных к использованию для обеспечения потребности планируемой застройки
2.7.	Схема транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)
3.	Графические материалы (проектное предложение)
3.1.	Схема планируемой застройки в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Саратовской области,

	местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования, в границах которого расположена территория комплексного развития, с предложениями по созданию улично-дорожной сети и благоустройству
3.2.	Предложения по установлению границ территории комплексного развития, формированию элементов планировочной структуры и установлению красных линий
3.3.	Схема предварительного межевания территории комплексного развития с указанием границ, нумерации и площади образуемых земельных участков
3.4.	Объемно-пространственные решения планируемой застройки
3.5.	Схема этапов реализации строительства всех объектов капитального строительства и инфраструктуры, включая возведение новых многоквартирных домов
3.6.	Схема планируемого транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)
3.7.	Схема планируемого обеспечения территории объектами социального обслуживания, в том числе предложения по реконструкции существующих объектов социального назначения с увеличением их мощности
3.8.	Схема планируемого обеспечения территории объектами коммунальной инфраструктуры и сетями инженерно-технического обеспечения
3.9.	Демонстрационные материалы для более полного описания планируемого строительства. Фотомонтаж планируемого строительства и иные графические материалы
3.10.	Иные графические материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории (при необходимости)
4.	Презентационные материалы, рекомендуемые для рассмотрения на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории (материалы подготавливаются на планшетах размером 100 x 140 см, с размером изображения не менее 150 dpi альбомного формата. При оформлении материалов следует обеспечить стилистическую целостность восприятия и информативность)
4.1.	Фотофиксация и основные параметры существующих объектов капитального строительства жилого и нежилого назначения на территории комплексного развития
4.2.	Комплексная схема, включающая в себя: схему планируемой застройки территории комплексного развития; объекты социальной инфраструктуры, планируемые в обеспечение жилой застройки, и пути подходов (подъездов) к ним; транспортное обслуживание территории, включая остановки общественного транспорта
4.3.	Объемно-пространственное решение застройки и параметры застройки (технологии строительства, этажность, площадь квартир, места в дошкольных образовательных организациях, общеобразовательных организациях и поликлиниках с адресной привязкой, количество парковочных мест, площадь территории комплексного развития)
4.4.	Примеры планировок квартир и примеры внешнего вида домов аналогичной типологии с описанием качественных характеристик
4.5.	Примеры отделки квартир и мест общего пользования (фото и (или) визуализация)
4.6.	Благоустройство территории (примеры детских и спортивных площадок,

озеленения малых архитектурных форм)