

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГОРОД ТАГАНРОГ»

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.05.2015

№ 1588

г. Таганрог

Об утверждении Положения  
«О порядке взаимодействия органов  
Администрации города Таганрога  
при подготовке и принятии решений  
о развитии застроенной территории »

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Город Таганрог», в целях эффективного использования городских земель, развития застроенных территорий муниципального образования «Город Таганрог» **постановляю :**

1. Утвердить Положение «О порядке взаимодействия органов Администрации города Таганрога при подготовке и принятии решений о развитии застроенной территории» (приложение).

2. Возложить на Комитет по архитектуре и градостроительству Администрации города Таганрога (Щербакова О.Н.) функции по координации деятельности по развитию застроенной территории в муниципальном образовании «Город Таганрог».

3. Пресс-службе Администрации города Таганрога (Яковлева Т.Г.) обеспечить официальное опубликование настоящего постановления и представить информацию о его опубликовании в общий отдел Администрации города Таганрога.

4. Общему отделу Администрации города Таганрога (Лунева Н.А.) обеспечить представление копии настоящего постановления и информации о его официальном опубликовании в Правительство Ростовской области в установленные сроки.

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

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы Администрации города Таганрога Прокопенко Г.Г.

Мэр города Таганрога

В.А. Прасолов

Верно

Главный специалист общего отдела

И.В.Адова

## ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке взаимодействия  
органов Администрации города Таганрога  
при подготовке и принятии решений  
о развитии застроенной территории

### 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии со статьями 46.1 - 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Город Таганрог».

1.2. Настоящее Положение определяет порядок взаимодействия органов Администрации города Таганрога при подготовке и принятии решения о развитии застроенной территории, заключения и исполнения договоров о развитии застроенной территории муниципального образования «Город Таганрог».

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

1.4. Решение о развитии застроенной территории принимается в отношении территории, на которой расположены:

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

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных Городской Думой города Таганрога.

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

1.5. Решения о развитии застроенных территорий принимаются в целях:

1) оптимального социально-экономического развития застроенных территорий путем сноса аварийных, строительства новых и реконструкции существующих строений, развитие инфраструктуры;

2) обеспечения благоустроенным жильем граждан, проживающих в жилых помещениях, непригодных для постоянного проживания;

3) ликвидации существующего аварийного жилищного фонда.

## 2. Порядок принятия решения о развитии застроенной территории

2.1 Отдел по жилищной политике и ипотечному кредитованию Администрации города Таганрога, Управление жилищно-коммунального хозяйства г. Таганрога и Управление капитального строительства города Таганрога предоставляют в Комитет по архитектуре и градостроительству Администрации города Таганрога информацию о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в течение 10 дней с момента принятия Администрацией города Таганрога соответствующего Постановления, а также информацию о многоквартирных домах, снос, реконструкция которых планируется на основании муниципальной адресной программы.

2.2. На основании полученных данных указанных в пункте 2.1. комитет по архитектуре и градостроительству Администрации г. Таганрога формирует перечень возможных территорий, в отношении которых в дальнейшем может быть принято решение о развитии застроенной территории.

2.3. Решение о развитии застроенной территории принимается Администрацией города Таганрога по инициативе органа государственной власти Ростовской области, органа местного самоуправления муниципального образования «Город Таганрог», физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также региональных и местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии – утвержденные Администрацией города Таганрога расчетные показатели обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

2.4. Заявление органов и лиц, указанных в пункте 2.3. настоящего Положения, о принятии решений о развитии застроенной территории подается на имя заместителя Главы Администрации города Таганрога по вопросам архитектуры и градостроительства.

2.5. Поступившие на имя заместителя Главы Администрации города Таганрога по вопросам архитектуры и градостроительства заявления о развитии застроенной территории рассматриваются на предмет целесообразности, необходимости и возможности принятия решения о развитии застроенной территории.

2.6. Комитет по архитектуре и градостроительству Администрации г. Таганрога рассматривает градостроительный регламент в соответствии с действующим законодательством в отношении испрашиваемой территории, а также региональные и местные нормативы градостроительного проектирования (при их отсутствии – утвержденные Администрацией города Таганрога расчетные показатели обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

При отсутствии названных документов они разрабатываются в отношении конкретной территории и утверждаются постановлением Администрации города Таганрога.

2.7. Комитет по архитектуре и градостроительству Администрации г. Таганрога в течение 15 дней после получения заявления о развитии застроенной территории направляет:

2.7.1. Запрос в Комитет по управлению имуществом г. Таганрога:

1) о правовом статусе земельных участков с указанием кадастровых номеров в границах застроенной территории и расположенных на них объектов недвижимости, включая сведения об условиях действующих договоров в отношении объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности, и основаниях их прекращения;

2) о наличии обременений на учтенные объекты недвижимости на земельных участках и ограничения в их использовании, зарегистрированные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

3) о наличии предложений по срокам, на который подлежит заключению договор о развитии застроенной территории, и по максимальному сроку предоставления в аренду (в случае предоставления земельного участка в аренду) лицу, с которым будет заключен договор о развитии застроенной территории, земельного участка для строительства;

4) по предварительному расчету выкупной цены за изымаемые у собственников жилые помещения. Оценка рыночной стоимости жилых помещений производится отделом по жилищной политике и ипотечному кредитованию Администрации г. Таганрога в порядке, установленном федеральным законодательством независимым оценщиком, действующим в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности»;

5) другие необходимые сведения и материалы (в том числе сведения органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости).

2.7.2. Запрос в отдел по жилищной политике и ипотечному кредитованию Администрации города Таганрога:

1) о предоставлении списков нанимателей и членов их семей, собственников жилых помещений в домах, признанных в установленном порядке аварийными, расположенных на конкретной застроенной территории;

2) о количестве и площади жилых помещений, необходимых для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений муниципального жилищного фонда в соответствии с жилищным законодательством;

3) по предложениям о максимальных сроках выполнения обязательств по выплате выкупной цены за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, расположенных на застроенных территориях, а также максимальные сроки передачи лицом, заключившим договор о развитии застроенной территории в муниципальную собственность муниципального образования «Город Таганрог» благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированных жилых помещений в домах, расположенных на застроенных территориях.

2.7.3. Запрос в Управление жилищно-коммунального хозяйства г. Таганрога о возможности развития и модернизации инженерной инфраструктуры застроенной территории.

2.8. Сроки подготовки ответов по запросам Комитета по архитектуре и градостроительству Администрации г. Таганрога, предусмотренным пунктами 2.7.1.-2.7.4. настоящего Положения, составляют не более 15 рабочих дней, без учета времени, необходимого для получения информации из государственных органов, учреждений и иных структур.

2.9. После получения документов и информации, указанной в пунктах 2.7.1.-2.7.3 настоящего Положения, и после разработки и утверждения документов, указанных в п. 2.6. настоящего Положения, Комитет по архитектуре и градостроительству Администрации города Таганрога:

2.9.1. В 15-ти дневный срок направляет указанную информацию и документы в межведомственную Комиссию по развитию застроенных территорий для дачи заключения о возможности принятия решения о развитии данной территории либо об отсутствии установленных законодательством условий принятия такого решения.

2.9.2. При принятии заключения об отсутствии оснований для принятия решения о развитии застроенной территории в течении 10 дней Комитет по архитектуре и градостроительству Администрации г. Таганрога направляет заявителям, указанным в пункте 2.3 настоящего Положения, отказ о принятии решения о развитии застроенной территории.

2.9.3. При принятии положительного заключения в течение 10 дней комитет по архитектуре и градостроительству Администрации города Таганрога направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения запрос о технической возможности инженерного обеспечения планируемого к строительству объекта и о состоянии имеющихся коммуникаций.

2.9.4. После получения соответствующей информации от организаций эксплуатирующих сети инженерно-технического обеспечения о возможности инженерного обеспечения Комитет по архитектуре и градостроительству Администрации г. Таганрога готовит проект постановления Администрации города Таганрога о развитии застроенной территории и проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории.

2.10. В постановлении Администрации города Таганрога о развитии застроенной территории должно быть отражено:

- 1) местоположение застроенной территории;
- 2) площадь застроенной территории;
- 3) перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

Данное постановление подлежит обязательному опубликованию в установленном порядке.

2.11. После принятия постановления Администрации города Таганрога о развитии застроенной территории комитет по архитектуре и градостроительству Администрации города Таганрога не позднее одного месяца с момента принятия решения о застроенной территории готовит техническое задание на разработку проекта планировки территории, в отношении которой принято решение о

развитии застроенной территории и проект договора о развитии застроенной территории, после чего предоставляет подготовленный пакет документов в Комитет по управлению имуществом г. Таганрога.

### 3. Порядок заключения договора о развитии застроенной территории и его реализация

3.1 Решение о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории (далее – аукцион) принимается в форме постановления Администрацией города Таганрога.

3.2. Организатором аукциона является Администрация города Таганрога в лице Комитета по управлению имуществом г. Таганрога.

Комитет по управлению имуществом г. Таганрога обеспечивает организацию и проведение открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 46.3 градостроительного кодекса Российской Федерации

Договор о развитии застроенной территории заключается:

с победителем аукциона на право заключить такой договор;  
с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене права на заключение договора в случае, если победитель аукциона уклонился от заключения договора;

- с единственным участником аукциона по начальной цене предмета аукциона, в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине участия в аукционе менее двух участников.

3.3. Лицо, с которым Администрация города Таганрога заключила договор о развитии застроенной территории, в настоящем Положении именуется Застройщиком.

3.4. Договор о развитии застроенной территории подписывается в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Копии договоров направляются в Комитет по управлению имуществом г. Таганрога, Комитет по архитектуре и градостроительству Администрации г. Таганрога и в Отдел по жилищной политике и ипотечному кредитованию Администрации г. Таганрога для осуществления совместного контроля за исполнением договора Застройщиком.

3.5. Комитет по управлению имуществом г. Таганрога подготавливает проект постановления Администрации города Таганрога об изъятии земельного участка и обеспечивает его последующую реализацию.

Решение об изъятии для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома (далее – решение об изъятии) принимается Администрацией города Таганрога в форме постановления и направляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Решение об изъятии принимается в отношении всех объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке, подлежащего изъятию, за исключением сооружений (в том числе сооружений,

строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемом для муниципальных нужд земельном участке не противоречит цели изъятия.

3.6 Комитет по управлению имуществом г. Таганрога осуществляет размещение решения об изъятии на официальном портале Администрации города Таганрога в информационно- телекоммуникационной сети « Интернет» и обеспечивает опубликование решения об изъятии в порядке ,установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

3.7. Комитет по управлению имуществом г. Таганрога направляет: правообладателям изымаемого имущества копию решения об изъятии письмом с уведомлением о вручении;

подписанный уполномоченным органом проект соглашения об изъятии недвижимости для подписания лицу, у которого изымаются земельные участки (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества.

3.8. В случае, если по истечении девяноста дней со дня получения правообладателем изымаемой недвижимости проекта соглашения об изъятии недвижимости правообладателем изымаемой недвижимости, Комитет по управлению имуществом г. Таганрога на основании принятого Администрацией города Таганрога решения об изъятии имеет право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости.

3.9. Возмещение за изымаемые земельные участки (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования № город Таганрог»

3.10. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется Застройщику для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов.

3.11. После утверждения в установленном порядке документации по планировке застроенной территории Застройщик обращается в Комитет по управлению имуществом г. Таганрога с заявлением о предоставлении земельного участка. К заявлению прилагаются постановление Администрации города Таганрога о развитии застроенной территории, об утверждении документации по планировке застроенной территории.

3.12. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду в порядке, предусмотренном Земельного кодекса Российской Федерации.

Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

3.13. Приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и подлежащие изъятию для муниципальных нужд, осуществляется Застройщиком в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

3.14. Обеспечение жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений при изъятии земельных участков для муниципальных нужд в случае принятия решений о развитии застроенных территорий осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими нормативными правовыми актами и условиями договора о развитии застроенной территории, заключенного между Администрацией города Таганрога и Застройщиком.

3.15. Администрация города Таганрога и Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий договора о развитии застроенной территории в случаях, указанных в договоре в соответствии с частями 9, 10 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Заместитель Главы Администрации  
города Таганрога - управляющий делами

А.Б. Забежайло