



Правительство Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14 октября 2015 года

№ _____ 656

О Порядке взаимодействия органов исполнительной власти Нижегородской области и органов местного самоуправления городских округов (городских поселений) Нижегородской области при реализации решений инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области о целесообразности принятия решения о развитии застроенной территории

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, в целях реализации Закона Нижегородской области от 23 декабря 2014 года № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», постановления Правительства Нижегородской области от 15 февраля 2006 года № 46 «О мерах по реализации Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 года № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» при строительстве, реконструкции объектов недвижимости и размещении временных объектов» Правительство Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок взаимодействия органов исполнительной власти Нижегородской области и органов местного самоуправления городских округов (городских поселений) Нижегородской области при реализации решений инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области о целесообразности принятия решения о развитии застроенной территории.

2. Утвердить прилагаемую примерную форму договора о развитии застроенной территории.

3. Министерству инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области определять размер начальной цены права на заключение договора о развитии застроенной территории в соответствии с Методикой определения начальной цены права на заключение договоров о развитии застроенных территорий муниципальных образований Нижегородской области, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 30 мая 2013 года № 343, и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области, устанавливающими коэффициенты расчета начальной цены права на заключение договоров о развитии застроенных территорий.

4. Аппарату Правительства Нижегородской области обеспечить опубликование настоящего постановления.

Губернатор



В.П.Шанцев

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Нижегородской области
от 14 октября 2015 года № 656

ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ
органов исполнительной власти Нижегородской области и органов
местного самоуправления городских округов (городских поселений)
Нижегородской области при реализации решений инвестиционного
совета при Губернаторе Нижегородской области о целесообразности
принятия решения о развитии застроенной территории
(далее – Порядок)

1. Настоящий Порядок применяется при реализации решений инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области о целесообразности принятия решения о развитии застроенной территории, принятых в соответствии с постановлением Правительства Нижегородской области от 15 февраля 2006 года № 46 «О мерах по реализации Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 года № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» при строительстве, реконструкции объектов недвижимости и размещении временных объектов», и определяет процедурные вопросы взаимодействия органов исполнительной власти Нижегородской области, органов местного самоуправления городских поселений и городских округов Нижегородской области при подготовке документов, необходимых для проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории.

2. Действие настоящего Порядка распространяется на правоотношения, возникающие в связи с развитием застроенных территорий городского округа город Нижний Новгород, иных городских округов, а также городских поселений Нижегородской области.

3. В случае принятия инвестиционным советом при Губернаторе Нижегородской области положительного решения по заявке на реализацию инвестиционного проекта, предусматривающего развитие застроенной территории (далее – решение инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области), министерство инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области (далее – министерство) направляет указанное решение в орган местного самоуправления городского округа (городского поселения) Нижегородской области, департамент градостроительного развития территории Нижегородской области (далее – департамент), министерство социальной политики Нижегородской области для организации его исполнения.

4. Орган местного самоуправления городского округа (городского поселения), департамент, министерство социальной политики Нижегородской области в срок не более 45 дней со дня получения решения

инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области осуществляют подготовку документов в соответствии с пунктами 5 – 7 настоящего Порядка и направляют подготовленные пакеты документов в министерство.

5. Орган местного самоуправления городского округа (городского поселения) Нижегородской области:

5.1. Осуществляет подготовку и согласовывает с департаментом градостроительного развития территории Нижегородской области следующие документы и сведения:

а) расчетные показатели обеспечения застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

б) сведения о наличии утвержденных в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания территории в отношении застроенной территории либо ее части, если они утверждались органом местного самоуправления городского округа (городского поселения);

в) сведения о максимальных сроках подготовки инвестором проекта планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии – в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры);

г) сведения об объеме вновь возводимых домов на территории, подлежащей развитию.

5.2. Осуществляет подготовку документов, необходимых для расчета начальной цены права на заключение договора о развитии застроенной территории (в том числе представляет сведения о размере средств из бюджета городского округа (городского поселения) – при наличии, потраченных на расселение ветхого фонда, расположенного на территории, подлежащей развитию, с приложением заверенных копий документов, подтверждающих фактические расходы местного бюджета).

5.3. Определяет максимальные сроки осуществления строительства на застроенной территории, в отношении которой принято решение о целесообразности развития застроенной территории, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории.

5.4. Определяет перечень объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность, сроки такой передачи.

5.5. Определяет условия и объем участия органа местного самоуправления в развитии застроенной территории с указанием соответствующих сроков (при необходимости).

5.6. Представляет информацию о наличии обременений прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные в границах такой территории, и ограничений их использования, обременений прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные на такой территории.

5.7. Определяет перечни многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу (реконструкции), а также снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления, сведений о количестве и площади жилых помещений в указанных домах, расположенных на территории, подлежащей развитию.

6. Департамент осуществляет подготовку информации о наличии градостроительного регламента для земельных участков в пределах застроенной территории, а также о наличии утвержденных департаментом или Правительством Нижегородской области градостроительных планов таких земельных участков.

7. Министерство социальной политики Нижегородской области в отношении индивидуальных жилых домов, находящихся в собственности Нижегородской области, многоквартирных домов, жилые помещения в которых находятся в собственности Нижегородской области, а также многоквартирных домов, жилые помещения в которых находятся в собственности Нижегородской области и в частной собственности граждан и юридических лиц, готовит:

7.1. Сведения о гражданах, которым жилые помещения предоставлены по договорам социального найма, найма жилых помещений, находящихся в собственности Нижегородской области, и площадях предоставленных им жилых помещений.

7.2. Сведения о количестве благоустроенных жилых помещений с указанием площади и количества комнат, необходимых для предоставления гражданам, проживающим на основании договоров социального найма, найма жилых помещений, находящихся в собственности Нижегородской области.

7.3. Предварительный расчет стоимости изымаемых у собственников жилых помещений, осуществляемый на основании сведений о средней рыночной стоимости 1 квадратного метра жилья на вторичном рынке в разрезе городских округов и муниципальных районов (административных центров) Нижегородской области по данным департамента градостроительного развития территории Нижегородской области за соответствующий период времени.

7.4. Сведения о необходимом количестве благоустроенных жилых помещений с указанием площади и количества комнат, подлежащих передаче по окончании строительства в собственность Нижегородской области лицом, заключившим договор о развитии застроенной территории,

для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

8. Министерство:

8.1. В срок не более 45 дней со дня поступления документов, указанных в пунктах 5 – 7 настоящего Порядка, готовит и согласовывает с заинтересованными лицами проект распоряжения Правительства Нижегородской области о развитии застроенной территории, проведении открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, определяет начальную цену договора на право развития застроенной территории.

Для определения начальной цены министерство на основании сведений, представленных органом местного самоуправления городского округа (городского поселения) Нижегородской области, проводит маркетинговое (либо иное) исследование стоимости вновь возводимых объектов, получает аудиторское (либо иное) заключение по проверке размера затрат (при наличии), понесенных органом местного самоуправления на расселение ветхого фонда, в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

8.2. В течение 50 дней со дня принятия распоряжения Правительства Нижегородской области, указанного в подпункте 8.1 настоящего Порядка, организует аукцион на право заключения договора о развитии застроенной территории.

8.3. Заключает по результатам аукциона трехсторонний договор о развитии застроенной территории с участием органа местного самоуправления городского округа (городского поселения).

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Нижегородской области
от 14 октября 2015 года № 656

**Примерная форма договора
о развитии застроенной территории № _____**

г. Нижний Новгород

« _____ » _____ 20 ____ г.

Правительство Нижегородской области, именуемое в дальнейшем «Правительство», в лице _____, действующего на основании Положения о министерстве инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от _____ года № _____, доверенности от _____ № _____,

Администрация городского округа (городского поселения), именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице _____, действующего на основании _____,

Застройщик _____, в лице _____, действующего на основании _____, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о развитии застроенной территории (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является развитие застроенной территории по адресу _____ площадью _____ (далее – Территория) в соответствии со схемой размещения застроенной территории, подлежащей развитию, согласно приложению 1 к настоящему Договору, в отношении которой на основании статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации принято распоряжение Правительства Нижегородской области от _____ г. № _____.

На указанной территории находятся здания, строения, сооружения, подлежащие сносу, реконструкции, согласно приложению 2 к настоящему Договору.

2. Цена права на заключение Договора

2.1. Цена права на заключение Договора составляет _____ рублей.

2.2. Цена права на заключение Договора устанавливается по результатам аукциона в рублях Российской Федерации в соответствии с

протоколом о результатах аукциона от _____ 20__ года (приложение 3).

2.3. Внесение цены права на заключение Договора производится единовременным платежом (за исключением суммы внесенного задатка на участие в аукционе в размере _____ рублей) в течение 60 календарных дней с момента заключения настоящего Договора по реквизитам, указанным в разделе 9 настоящего Договора.

2.4. Днем исполнения обязательств по оплате цены права на заключение Договора считается дата зачисления денежных средств на счет, указанный в разделе 9 настоящего Договора.

3. Права и обязанности сторон

Правительство Нижегородской области:

3.1. Правительство имеет право:

3.1.1. Контролировать соблюдение Застройщиком условий настоящего Договора.

3.1.2. Инициировать внесение необходимых изменений и уточнений в настоящий Договор.

3.2. Правительство обязано:

3.2.1. Обеспечить утверждение проекта планировки Территории, включая проект межевания Территории, не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний по представленному в полном объеме проекту планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории (в соответствии с действующим законодательством).

3.2.2. После выполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктами 3.6.1-3.6.3 настоящего Договора, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в государственной собственности Нижегородской области или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам.

Администрация городского округа (городского поселения)

:

3.3. Администрация имеет право:

3.3.1. Контролировать соблюдение Застройщиком условий настоящего Договора.

3.3.2. Инициировать внесение необходимых изменений и уточнений в настоящий Договор.

3.4. Администрация обязана:

3.4.1. Принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной

территории, а также земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, если собственниками помещений не будет исполнено требование добровольного сноса в установленный срок:

_____;

- в случае, если на Территории расположены многоквартирные дома, которые будут признаны в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу после принятия решения о проведении аукциона, не позднее 2 месяцев с момента истечения установленного собственникам помещений срока для добровольного сноса указанного дома, если собственниками не будет исполнено данное требование в установленный срок;

- в случае, если на Территории расположены многоквартирные дома, которые будут признаны в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу после принятия решения о проведении аукциона, не позднее 6 месяцев с момента истечения установленного собственникам помещений срока для добровольного сноса указанного дома, если собственниками не будет исполнено данное требование в установленный срок, при условии исполнения обязательств Застройщика, изложенных в абзаце первом подпункта 3.6.2 настоящего Договора.

3.4.2. Принять участие в развитии застроенной территории путем долевого финансирования мероприятий по переселению граждан _____ – в срок до _____.

3.4.3. После выполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктами 3.6.1-3.6.3 настоящего Договора, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам.

3.5. Застройщик имеет право:

3.5.1. Приобретать права на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах Территории и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, в соответствии с гражданским, земельным законодательством и настоящим Договором.

3.5.2. Приобретать права на земельные участки в границах Территории в соответствии с очередностью, определенной документацией по планировке территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

3.6. Застройщик обязан:

3.6.1. Подготовить и направить на утверждение в департамент градостроительного развития территории Нижегородской области проект планировки Территории, включая проект межевания Территории, в соответствии с расчетными показателями обеспечения застроенной территории в границах _____

объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры, утвержденными постановлением администрации _____ от _____ года № _____, не позднее 1 года с момента заключения настоящего Договора.

Подготовить проект планировки Территории, включая проект межевания Территории, не позднее _____ с момента заключения настоящего Договора.

Направить в Администрацию информацию об объектах инженерной инфраструктуры, предусмотренных к строительству и (или) реконструкции проектом планировки Территории, включая проект межевания Территории, и предназначенных к передаче в муниципальную собственность, не позднее 2 месяцев с момента получения разрешения на их строительство.

3.6.2. Создать либо приобрести, а также передать в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения:

- для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений домов, признанных аварийными и подлежащими сносу после принятия решения о проведении аукциона, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на Территории, не позднее _____ месяцев с момента принятия решения о признании домов аварийными;

- для предоставления гражданам, выселяемым из остальных жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на Территории, не позднее 3 лет с момента заключения настоящего Договора, в том числе не менее 10% от общего количества благоустроенных жилых помещений в течение 1 года с момента заключения настоящего Договора.

3.6.3. Уплатить Администрации возмещение за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления городского округа (городского поселения) _____ жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, Нижегородской области, городского округа (городского поселения) _____, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с подпунктом 3.6.2 пункта 3.6 настоящего Договора:

- в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, в срок до _____ 20__ года;

- в случае признания их аварийными и подлежащими сносу после принятия решения о проведении аукциона не позднее 1 месяца с момента принятия решения Администрацией об их изъятии для муниципальных нужд.

3.6.4. Осуществить строительство на Территории в соответствии с очередностью, определенной документацией по планировке территории, в течение ___ лет с момента утверждения проекта планировки и межевания территории.

3.6.5. Осуществить в установленном порядке строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной инфраструктуры (согласно техническим условиям с учетом договора на подключение к системам коммунальной инфраструктуры), предназначенных для обеспечения Территории, в соответствии с проектом планировки Территории, включая проект межевания Территории, и положениями подпункта 3.6.1 настоящего Договора в течение ___ лет с момента утверждения проекта планировки и межевания территории.

Снос и (или) реконструкция объектов инженерной инфраструктуры осуществляется Застройщиком исключительно по согласованию с собственниками и организациями, осуществляющими эксплуатацию соответствующих объектов инженерной инфраструктуры.

Строительство объектов инженерной инфраструктуры на указанной территории осуществляется из принципа централизованного ресурсоснабжения.

3.6.6. Передать в муниципальную собственность объекты инженерной инфраструктуры с предоставлением гарантии на передаваемые объекты на срок (для тепловых сетей не менее 10 лет), установленный действующим законодательством, а также с приложением всей необходимой для эксплуатации указанных объектов инженерной инфраструктуры технической и кадастровой документации (включая исполнительную съемку на сети инженерной инфраструктуры), виды и технические характеристики которых должны быть определены дополнительным соглашением, заключаемым Сторонами, не позднее 4 месяцев с даты ввода их в эксплуатацию.

3.6.7. Ежеквартально не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, представлять Правительству, Администрации отчет об исполнении обязательств по настоящему Договору.

4. Срок действия Договора. Расторжение Договора

4.1. Срок Договора – _____ лет. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения всех обязательств по настоящему Договору.

4.2. Все изменения в настоящий Договор осуществляются путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора и обязательств по исполнению.

4.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

4.4. Правительство и Администрация вправе совместно отказаться от исполнения Договора в случае:

4.4.1. Неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 2.3, 3.6 настоящего Договора.

4.4.2. В иных случаях, установленных действующим законодательством.

В этих случаях Правительство не менее чем за 30 календарных дней направляет Застройщику уведомление об отказе от исполнения настоящего Договора.

4.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

4.5.1. Неисполнения Правительством пункта 3.2 настоящего Договора, неисполнения Администрацией пункта 3.4 настоящего Договора.

4.5.2. В иных случаях, установленных действующим законодательством.

В этих случаях Застройщик не менее чем за 30 календарных дней направляет уведомление Правительству, Администрации об отказе от исполнения Договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. В случае неисполнения обязательств, предусмотренных пунктом 2.3 настоящего Договора, в установленные настоящим Договором сроки Застройщик обязан уплатить Правительству неустойку в размере 0,01% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.3. Все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения Сторонами споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Нижегородской области.

6. Форс-мажорные обстоятельства

6.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств: наводнения, пожара, землетрясения, эпидемии, военных конфликтов, военных переворотов, террористических актов, гражданских волнений, забастовок, издания нормативных правовых актов, оказывающих влияние на выполнение обязательств сторонами по настоящему Договору, или иных обстоятельств вне разумного контроля сторон – сроки выполнения обязательств по настоящему Договору соразмерно отодвигаются на время действия этих обстоятельств, если они значительно влияют на сроки Договора или той его части, которая

подлежит выполнению после наступления обстоятельств форс-мажора.

6.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить для их подтверждения соответствующие документы.

7. Заключительные положения

7.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга. Действия, произведенные по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств.

7.2. Застройщик не вправе передавать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без согласия Правительства, Администрации.

7.3. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один – Правительству, один – Администрации, два – Застройщику.

8. Приложения к настоящему Договору

8.1. Приложение 1 – световая копия схемы размещения застроенной территории, подлежащей развитию.

8.2. Приложение 2 – перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

8.3. Приложение 3 – протокол о результатах аукциона, открытого по составу участников и форме подачи заявок, на право заключения договоров о развитии застроенной территории.

9. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Правительство (министерство инвестиций, имущественных и земельных отношений Нижегородской области)

Адрес: М.Ямская ул., 78,
г.Нижний Новгород, 603022
Телефон: 437-08-68 (приёмная),
Факс: 433-05-15

Эл. почта: _____

Застройщик:

_____/_____/_____
М.П.

Реквизиты для оплаты:

_____/_____/_____
М.П.

**Администрация городского округа
(городского поселения)**
