



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 11.10.2021

№ 735-ПП

Мурманск

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

В соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 445 Гражданского кодекса Российской Федерации Правительство Мурманской области **п о с т а н о в л я е т**:

утвердить прилагаемый Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления Мурманской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

**Губернатор
Мурманской области**

А. Чибис

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Мурманской области
от 11.10.2021 № 735-пп

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

1. Договоры о комплексном развитии территории, заключаемые органами местного самоуправления Мурманской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – договоры), заключаются без проведения торгов на право заключения договора в соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) с соблюдением требований настоящего Порядка.

2. Для заключения договора в орган местного самоуправления имеют право обратиться лица, указанные в части 1 статьи 70 ГрК РФ (далее – заявители).

3. Для заключения договора направляется заявление в произвольной форме, содержащее предложение о заключении договора (далее – заявление), в котором должны быть указаны:

а) полное и сокращенное (при наличии) наименование, место нахождения и адрес, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, контактный телефон заявителя – для юридического лица;

б) фамилия, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства, идентификационный номер налогоплательщика, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, контактный телефон заявителя – для физического лица или индивидуального предпринимателя;

в) фамилия, имя, отчество (при наличии) лица, уполномоченного действовать от имени заявителя;

г) способ получения результата рассмотрения заявления.

4. От имени заявителя может выступать уполномоченный представитель. В качестве документа, подтверждающего полномочия на осуществление действий от имени заявителя, может быть представлена:

а) оформленная в соответствии с законодательством Российской Федерации доверенность (для физических лиц);

б) оформленная в соответствии с законодательством Российской Федерации доверенность, подписанная руководителем заявителя или уполномоченным этим руководителем лицом (для юридических лиц);

в) копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности.

5. К заявлению должны быть приложены следующие документы:

- уточненный перечень сформированных и несформированных земельных участков, вошедших в границы территории комплексного развития (далее – земельные участки), образующих территорию комплексного развития, и сведения об их правообладателях и имеющихся обременениях;

- сведения о предполагаемой площади жилых помещений, необходимых для переселения граждан из многоквартирных домов, планируемых к сносу на территории комплексного развития (при наличии);

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включающие в себя:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества, подлежащие сносу/реконструкции, которые расположены на территории комплексного развития (далее – объекты), а также на земельные участки. В случае отсутствия сведений о правах на объекты и земельные участки в ЕГРН прилагаются заверенные копии правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на объекты и земельные участки, кадастровые паспорта на земельные участки и объекты для целей их индивидуализации (в случае отсутствия кадастровых паспортов объектов – технические паспорта);

- сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию, в текстовой и графической формах;

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

- предлагаемый предельный срок действия договора;

- в случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, – заключенное такими правообладателями соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее – соглашение),

соответствующее требованиям части 6 статьи 70 ГрК РФ. Заявление в таком случае подписывается всеми правообладателями.

6. По инициативе заявителя в заявлении могут быть представлены следующие дополнительные сведения:

- предложение о предоставлении в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельных участков, 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;

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

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

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

- иные сведения.

7. Срок рассмотрения заявления составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня поступления заявления и документов.

8. По результатам рассмотрения заявления орган местного самоуправления принимает одно из двух решений:

- о заключении договора;
- об отказе в заключении договора.

9. Основаниями для отказа в заключении договора являются:

- а) заявитель (в случае обращения нескольких заявителей в целях заключения одного договора – один из заявителей) не является лицом, указанным в части 1 статьи 70 ГрК РФ;

- б) заявление не соответствует требованиям пункта 3 настоящего Порядка;

- в) к заявлению не приложены документы, указанные в пункте 5 настоящего Порядка;

- г) представленные документы не соответствуют действующим документам территориального планирования в части размещения объектов федерального, регионального, муниципального значения, а также нормативам градостроительного проектирования;

д) несоответствие предлагаемых к размещению объектов недвижимого имущества ограничениям использования земель и (или) земельных участков, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

е) наличие на день подачи заявления заключенного договора или принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории, границы которых частично или полностью совпадают с территорией, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей;

ж) несоответствие соглашения требованиям, установленным частью 6 статьи 70 ГрК РФ.

10. В случае принятия решения о заключении договора орган местного самоуправления уведомляет заявителя об этом решении способом, указанным в заявлении, и осуществляет в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней подготовку проекта договора, а в случае, предусмотренном пунктом 12 Порядка, – в течение 30 (тридцати) рабочих дней.

11. В случае принятия решения об отказе в заключении договора орган местного самоуправления уведомляет заявителя об этом решении с обязательным указанием причины отказа способом, указанным в заявлении.

Заявитель имеет право повторно обратиться в орган местного самоуправления с заявлением после устранения причин отказа в заключении договора, установленных пунктом 9 настоящего Порядка.

12. В случае, когда в заявлении содержится предложение правообладателя о включении в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, орган местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством, осуществляет согласование включения таких земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в границы территории, подлежащей комплексному развитию, если обязанность такого согласования предусмотрена Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Согласование включения таких земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в границы территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется с органами, уполномоченными на управление, распоряжение такими земельными участками и (или) расположенными на них объектами недвижимого имущества, а также с правообладателями объектов недвижимого имущества, расположенных на таких земельных участках.

13. В проект договора включаются сведения, указанные в части 1 статьи 67, статье 68 ГрК РФ.

14. Орган местного самоуправления после определения границ земельных участков и объектов недвижимого имущества, подлежащих включению в границы территории, подлежащей комплексному развитию, а

также иных условий договора в пределах сроков, установленных пунктом 10 настоящего Порядка, подготавливает проект договора и направляет или вручает его заявителю в зависимости от способа, указанного в заявлении.

15. Заявитель в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения им проекта договора письменно выражает свое согласие с его условиями либо заявляет о необходимости доработки проекта договора.

16. Если правообладатель заявляет о необходимости доработки проекта договора, орган местного самоуправления своим правовым актом создает согласительную комиссию, в состав которой включает заявителя, его представителей, представителей органа местного самоуправления, представителей органов государственной власти (по согласованию с ними).

17. По результатам работы согласительной комиссии в срок, не превышающий 20 (двадцать) рабочих дней, принимается одно из двух решений:

- об утверждении проекта договора на согласованных комиссией условиях;
- об отказе в согласовании проекта договора.

18. Результаты работы согласительной комиссии оформляются протоколом разногласий, который должен быть подписан всеми ее участниками или их представителями. Протокол разногласий согласительной комиссии является приложением к договору.

19. В случае если заявитель письменно выражает свое согласие с условиями доработанного проекта договора, орган местного самоуправления направляет или вручает подписанный договор заявителю в зависимости от способа, указанного в заявлении.

20. В случае если по результатам работы согласительной комиссии принято решение об отказе в согласовании проекта договора, орган местного самоуправления отказывает заявителю в заключении договора с приложением к такому отказу протокола разногласий согласительной комиссии.

21. Заявитель в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения подписанного органом местного самоуправления договора обязан подписать договор и передать один его экземпляр в орган местного самоуправления.
