



Правительство Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24.05.2024

№ 278

О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Нижегородской области

Правительство Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в Положение о Совете по земельным и имущественным отношениям, утвержденное постановлением Правительства Нижегородской области от 19 июля 2018 г. № 531, изменение, изложив подпункт 2.2.1 пункта 2.2 в следующей редакции:

«2.2.1. Принятие решений о возможности предоставления земельных участков для реализации представленных на рассмотрение инвестиционных проектов по строительству (реконструкции) объектов капитального строительства, завершения строительства объектов незавершенного строительства, о продлении сроков реализации инвестиционных проектов.».

2. Внести в постановление Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области» следующие изменения:

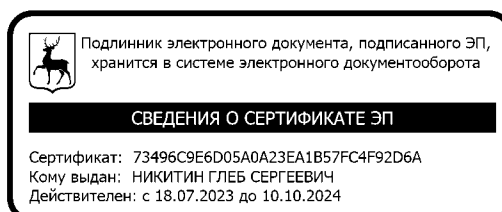
2.1. Дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора Нижегородской области Морозова С.Э.».

2.2. Положение о комплексном развитии территорий в Нижегородской области, утвержденное постановлением, изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

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

Губернатор



Г.С.Никитин

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Правительства
Нижегородской области
от 24.05.2024 № 278

«УТВЕРЖДЕНО
постановлением Правительства
Нижегородской области
от 13 июля 2021 г. № 601

ПОЛОЖЕНИЕ
о комплексном развитии территорий в Нижегородской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – Кодекс), Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Нижегородской области от 23 декабря 2014 г. № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области» (далее – Закон № 197-З) в целях определения особенностей принятия и реализации решений о комплексном развитии территорий в Нижегородской области, заключения договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости (далее – комплексное развитие территории по инициативе правообладателей).

1.2. На территории Нижегородской области решение о комплексном развитии территории принимается:

1) в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 66 Кодекса Правительством Российской Федерации, в том числе по инициативе Правительства Нижегородской области, в установленном Кодексом порядке в одном из следующих случаев:

а) в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности;

б) реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется в рамках приоритетного инвестиционного проекта Нижегородской области с привлечением средств федерального бюджета, за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;

в) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Российской Федерацией;

2) в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 66 Кодекса, подпунктом 9 пункта 4⁴ статьи 2 и подпунктом «е» пункта 3 статьи 2¹ Закона № 197-З Правительством Нижегородской области в одном из следующих случаев:

а) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств областного бюджета;

б) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Правительством Нижегородской области (оператором комплексного развития территории);

в) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований Нижегородской области;

г) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена на территории городского округа город Нижний Новгород, городского округа город Дзержинск, городского округа город Саров, Богородского муниципального округа, Кстовского муниципального округа Нижегородской области;

3) в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 66 Кодекса и Законом № 197-З главой местной администрации муниципального образования Нижегородской области в случаях, не предусмотренных подпунктами 1 и 2 настоящего пункта.

1.3. Кодексом предусмотрены следующие виды комплексного развития территорий:

1) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Кодекса (далее – комплексное развитие территории жилой застройки);

2) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 статьи 65 Кодекса (далее – комплексное развитие территории нежилой застройки);

3) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитутов, публичных сервитутов (далее – комплексное развитие незастроенной территории);

4) комплексное развитие территории по инициативе правообладателей.

1.4. 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 случае, предусмотренном подпунктом 2.6.4 пункта 2.6 настоящего Положения.

1.5. При принятии решения о комплексном развитии территории учитываются требования, предусмотренные пунктом 13 части 1 статьи 14 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия

реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

1.6. Изменение определенных мастер-планом территории, в отношении которой планируется деятельность по комплексному развитию (далее – мастер-план), решением о комплексном развитии территории, договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей границ территории комплексного развития и иных параметров комплексного развития территории осуществляется в том же порядке, что и их установление, если иное не предусмотрено настоящим Положением.

2. Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию

2.1. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенных территорий, на которых расположены:

2.1.1. Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2.1.2. Многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному или нескольким критериям:

2.1.2.1. Многоквартирные дома, построенные до 1977 года включительно:

а) бараки деревянные вне зависимости от этажности (в том числе имеющие утепленные фасады);

б) 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;

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

г) многоквартирные дома до 5 этажей с общей степенью износа 70 %

и выше.

2.1.2.2. Отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) теплоснабжение.

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

2.3. В целях комплексного развития территории жилой застройки наряду с объектами, предусмотренными частью 7 статьи 65 Кодекса, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, которые соответствуют одному или нескольким критериям:

2.3.1. Физический износ дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома составляет:

- а) для каменных домов – свыше 65 %;
- б) для деревянных домов – свыше 60 %.

Оценка степени физического износа дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства осуществляется в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о

признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

2.3.2. Отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) газоснабжение (применительно к домам блокированной застройки, объектам индивидуального жилищного строительства, садовым домам, расположенным в границах городского округа город Нижний Новгород).

2.3.3. Дом блокированной застройки, объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом является самовольной постройкой в соответствии с гражданским законодательством.

2.4. Комплексное развитие территории нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных Правительством Нижегородской области;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных домов) не соответствуют видам разрешенного использования земельных

участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Нижегородской области;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, являющиеся в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

2.5. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории нежилкой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в пункте 2.4 настоящего Положения, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками, предусмотренными пунктом 2.4 настоящего Положения.

2.6. В целях определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области (далее – Минград) самостоятельно либо посредством государственного бюджетного учреждения Нижегородской области «Институт развития агломерации Нижегородской области» (далее – ГБУ НО «Институт развития агломерации Нижегородской области»), либо иных лиц, привлекаемых им на основании государственного контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, подготавливает мастер-план.

Перечень территорий, подлежащих комплексному развитию, в отношении которых определяются границы посредством подготовки мастер-плана, формируется Минградом на очередной год и плановый период два года и утверждается решением регионального штаба по вопросам реализации

градостроительной политики на территории Нижегородской области (далее – Региональный штаб), за исключением случаев осуществления комплексного развития территории по инициативе правообладателей.

Орган местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области, инициирующий процесс комплексного развития территории в границах соответствующего муниципального образования, вправе самостоятельно либо посредством иных лиц, привлекаемых им на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, подготовить мастер-план в соответствии с требованиями, предусмотренными подпунктами 2.6.1–2.6.4 настоящего пункта, и представить его в Минград для организации процедуры согласования и рассмотрения Региональным штабом.

В случае осуществления комплексного развития территории оператор комплексного развития территории вправе самостоятельно, либо посредством своих дочерних организаций, либо иных лиц, привлекаемых им на основании договора, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, подготовить мастер-план в соответствии с требованиями, предусмотренными подпунктами 2.6.1–2.6.4 настоящего пункта, и представить его в Минград для организации процедуры согласования и рассмотрения Региональным штабом.

Правообладатели, указанные в подпункте 1 пункта 7.2 настоящего Положения, самостоятельно подготавливают мастер-план в соответствии с требованиями, предусмотренными подпунктами 2.6.1–2.6.4 настоящего пункта, и представляют его в Минград для организации процедуры согласования и рассмотрения Региональным штабом.

Физические и юридические лица, желающие осуществить комплексное развитие территории, вправе представлять свои предложения, содержащие

информацию, указанную в подпунктах 2.6.1–2.6.4 настоящего пункта, в Минград для подготовки мастер-плана.

2.6.1. Мастер-план разрабатывается в соответствии с требованиями по подготовке мастер-плана в рамках комплексного развития территорий Нижегородской области, утвержденными приказом Минграда и размещенными на официальном сайте Минграда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Мастер-план подготавливается на картографическом материале в масштабе 1:500 – 1:1000 и определяет границы территории комплексного развития, подлежащие отображению на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте) правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Нижегородской области, границы ее частей либо предварительные этапы реализации решения о комплексном развитии территории, на которые впоследствии может заключаться договор комплексного развития территории.

2.6.2. Мастер-план состоит из графической части, пояснительной записки и материалов по обоснованию.

2.6.3. В рамках подготовки мастер-плана на основании исходных данных осуществляется комплексный градостроительный анализ территории, обследование территории, подлежащей комплексному развитию (в случае комплексного развития территории по инициативе правообладателей также и территории инвестиционного развития (при необходимости)), оценка затрат на освобождение территории от прав третьих лиц, проведение инвентаризации, которые включают в себя:

1) установление соответствия расположенных в границах территории объектов капитального строительства критериям, установленным Кодексом и пунктами 2.1–2.5 настоящего Положения;

2) определение вида и (или) видов комплексного развития территории;

3) изучение обеспеченности и наполняемости объектами обслуживания, в том числе социального назначения, инженерной и

транспортной инфраструктурой, в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденными постановлением Правительства Нижегородской области от 31 декабря 2015 г. № 921, и местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования;

4) разработку предварительных планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории, которые в том числе должны содержать требования к:

а) объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства;

б) архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства;

в) к цветовым решениям объекта капитального строительства;

г) к отделочным и (или) строительным материалам, определяющим архитектурный облик объекта капитального строительства;

д) к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства;

е) к подсветке фасадов объектов капитального строительства;

5) определение характеристик планируемого развития территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию, и планируемых объектов капитального строительства с указанием в том числе максимального процента застройки и плотности застройки, максимальной высоты (этажности), минимального процента озеленения общего пользования, минимальных отступов от границ земельных участков, красных линий до объектов капитального строительства, минимальных размеров земельных участков, в границах территории комплексного развития, максимального объема строительства, измеряемого в квадратных метрах и отражающего совокупную площадь зданий, планируемых к строительству в границах территории комплексного развития, рассчитанную исходя из назначения зданий согласно

региональным нормативам градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 31 декабря 2015 г. № 921;

6) формирование границ элементов планировочной структуры;

7) установление границ частей территории комплексного развития либо предварительных этапов реализации решения о комплексном развитии территории, на которые впоследствии может заключаться договор о комплексном развитии территории;

8) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений;

9) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории, договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей;

10) установление необходимости и возможности включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры в соответствии с частью 2 статьи 70 Кодекса;

11) соотнесение перечня многоквартирных домов, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области;

12) определение имущественно-правового статуса территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе выявление сведений о всех земельных участках (землях) и объектах недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории;

13) определение иных параметров комплексного развития территории, в том числе основных видов разрешенного использования земельных

участков и объектов капитального строительства;

14) проведение работ по сбору исходных данных о земельных участках и объектах недвижимости (далее также – объекты), включая получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости и архива бюро технической инвентаризации, входящих в границы территории, подлежащей комплексному развитию.

2.6.4. Принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий допускается при условии подготовки единого мастер-плана на все несмежные территории, планируемые к комплексному развитию, с обоснованием необходимости их объединения в одно решение.

2.6.5. Подготовленный мастер-план подлежит согласованию с Минградом и иными заинтересованными органами исполнительной власти Нижегородской области, а также с главой администрации муниципального образования Нижегородской области, в границах территории которого планируется комплексное развитие территории.

Согласованный мастер-план рассматривается на Архитектурном совете при Минграде и согласовывается протокольным решением Регионального штаба. В случае, если градостроительным регламентом территории, в отношении которой подготовлен мастер-план, требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства не установлены, рассмотрение мастер-плана на Архитектурном совете при Минграде не требуется.

Порядок и сроки согласования мастер-плана органами, указанными в абзаце первом настоящего пункта, рассмотрения мастер-плана на Архитектурном совете при Минграде и его согласования на заседании Регионального штаба приведены в приложениях 1 и 2 к настоящему Положению.

2.6.6. Предметом рассмотрения мастер-плана на Архитектурном совете при Минграде является концепция объемно-планировочного решения застройки мастер-плана, отражающая построение композиции застройки с применением архитектурно-художественных приемов, формирование главных планировочных осей, интеграцию территории застройки в общегородскую транспортную систему, природный каркас, а также в функционально-планировочную структуру прилегающих территорий, обеспечение сомасштабности застройки, оптимальную функциональную организацию территории и ее связанность с прилегающей застройкой для создания условий устойчивого градостроительного развития, формирования комфортной городской среды с учетом особенностей ландшафта и историко-культурной среды территорий Нижегородской области.

Предметом согласования мастер-плана на заседании Регионального штаба является утверждение границ комплексного развития территории, соответствие мастер-плана Кодексу, Положению, возможность изменения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Нижегородской области, согласование финансово-экономической модели территории комплексного развития, подготовленной на основании согласованной Архитектурным советом при Минграде концепции объемно-планировочного решения застройки мастер-плана.

2.7. Границы комплексного развития территории, предусмотренные согласованным Региональным штабом мастер-планом, подлежат отображению на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте) правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Нижегородской области в порядке, определенном законодательством в сфере градостроительной деятельности.

В случае если мастер-план предусматривает изменение основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Нижегородской области, вопрос о внесении изменений в правила землепользования и застройки рассматривается одновременно с вопросом об отображении границ комплексного развития территории на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте).

Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Нижегородской области проводятся в соответствии с требованиями законодательства в сфере градостроительной деятельности.

2.8. В целях принятия решения о комплексном развитии территории, заключения договора о комплексном развитии территории, содержащих сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой планируется осуществлять комплексное развитие территории, соответствующей требованиям части 10 статьи 66 Кодекса, мастер-план может быть разработан в сокращенном виде с учетом особенностей, предусмотренных требованиями, указанными в подпункте 2.6.1 пункта 2.6 настоящего Положения.

3. Принятие и реализация решения о комплексном развитии территории

3.1. Решения о комплексном развитии территории, принимаемые органами, указанными в подпунктах 2 и 3 пункта 1.2 настоящего Положения, должны соответствовать мастер-плану, согласованному на заседании Регионального штаба, и требованиям пункта 3.2 настоящего Положения.

3.2. В решение о комплексном развитии территории включаются:

1) сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;

2) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома, дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома;

3) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории;

4) сведения о самостоятельной реализации Правительством Нижегородской области, муниципальным образованием Нижегородской области решения о комплексном развитии территории или о реализации такого решения оператором комплексного развития территории;

5) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории;

6) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение, а именно:

а) максимальная этажность объектов капитального строительства;

б) максимальный процент застройки в границах территории комплексного развития;

в) минимальные отступы от границ земельного участка, красной линии до объектов капитального строительства, минимальные размеры земельных участков;

7) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия при реализации такого решения (при наличии

указанных объектов);

8) сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие (при наличии такой документации);

9) границы частей территории комплексного развития либо отдельных этапов реализации решения о комплексном развитии территории, на которые впоследствии может заключаться договор о комплексном развитии территории, определенные согласованным на заседании Регионального штаба мастер-планом;

10) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений;

11) условие о необходимости подготовки документации по планировке территории в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с согласованным на заседании Регионального штаба мастер-планом;

12) иные характеристики планируемого комплексного развития территории и объектов капитального строительства, в том числе:

а) обеспеченность территории комплексного развития объектами обслуживания, в том числе социального назначения, в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденными постановлением Правительства Нижегородской области от 31 декабря 2015 г. № 921;

б) максимальная плотность застройки в границах территории комплексного развития;

в) минимальный процент озеленения в границах территории комплексного развития;

г) максимальный объем строительства, измеряемый в квадратных метрах и отражающий совокупную площадь зданий, планируемых к

строительству в границах территории комплексного развития, рассчитанную исходя из назначения зданий согласно региональным нормативам градостроительного проектирования.

3.3. Проект решения о комплексном развитии территории жилой либо нежилой застройки (далее – проект решения), подготовленный главой местной администрации муниципального образования Нижегородской области в соответствии с подпунктом 3 пункта 1.2 настоящего Положения, подлежит согласованию с Минградом.

Предметом согласования проекта решения Минградом являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

Минград в течение 20 рабочих дней со дня поступления проекта решения согласовывает его или отказывает в его согласовании с обоснованием причин отказа письмом за подписью министра, лица, исполняющего его обязанности, или главного архитектора Нижегородской области.

3.4. Минград отказывает в согласовании проекта решения в случае наличия одного или нескольких оснований:

1) границы частей территории комплексного развития либо этапов реализации решения о комплексном развитии территории, на которые впоследствии может заключаться договор о комплексном развитии территории, не соответствуют согласованному на заседании Регионального штаба мастер-плану;

2) в проекте решения отсутствуют сведения, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Положения.

3.5. Решение о комплексном развитии территории в соответствии с настоящим разделом принимается:

1) постановлением Правительства Нижегородской области в случаях, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1.2 настоящего Положения;

2) решением главы местной администрации муниципального

образования Нижегородской области в случаях, предусмотренных подпунктом 3 пункта 1.2 настоящего Положения.

3.6. Проект решения о комплексном развитии территории и принятое решение о комплексном развитии территории подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

3.7. Заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона) (далее – торги), за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 4 части 7 статьи 66 Кодекса, случаев заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей в соответствии со статьей 70 Кодекса и случаев самостоятельной реализации решения о комплексном развитии территории оператором комплексного развития территории, его дочерними обществами в соответствии со статьей 71 Кодекса.

3.8. Торги на право заключения договора о комплексном развитии территории проводятся в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме» и постановлением Правительства Нижегородской области от 30 сентября 2021 г. № 871 «Об утверждении Порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Нижегородской области или главой администрации муниципального

образования Нижегородской области».

В случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Нижегородской области, решение о проведении торгов принимается уполномоченным органом исполнительной власти Нижегородской области – Минградом. В качестве организатора торгов выступает ГБУ НО «Институт развития агломерации Нижегородской области», действующее на основании договора с Минградом, заключенного в соответствии с частью 4 статьи 69 Кодекса.

В случае, если решение о комплексном развитии территории принято главой местной администрации муниципального образования Нижегородской области, решение о проведении торгов принимается уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области.

В случае, если реализация решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Нижегородской области или главой местной администрации муниципального образования Нижегородской области, обеспечивается оператором комплексного развития территории, решение о проведении торгов принимается оператором комплексного развития территории. При этом до объявления о проведении торгов оператор комплексного развития территории заключает соглашение, предусмотренное частью 5 статьи 71 Кодекса, соответственно с Правительством Нижегородской области или главой местной администрации муниципального образования Нижегородской области.

Порядок заключения такого соглашения, примерная форма указанного соглашения предусмотрены приложениями 3 и 4 к настоящему Положению.

3.9. Договор о комплексном развитии территории (далее также – договор) заключается в отношении всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, либо ее части, либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории. В отношении территории, в границах которой предусматривается

осуществление деятельности по комплексному развитию территории, могут быть заключены один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории в соответствии с Кодексом.

3.10. В случае, если договор заключается на часть территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, либо на отдельный этап реализации такого решения, такие часть либо этап должны соответствовать согласованному на заседании Регионального штаба мастер-плану.

3.11. В договор наряду с условиями, предусмотренными Кодексом, включается условие о подготовке документации по планировке территории в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с согласованным на заседании Регионального штаба мастер-планом, за исключением случаев, предусмотренных частью 10 статьи 66 Кодекса.

3.12. В случае принятия решения о комплексном развитии территории Правительством Нижегородской области в соответствии с подпунктом «г» подпункта 2 пункта 1.2 настоящего Положения стороной по договору о комплексном развитии территории наряду с Правительством Нижегородской области является администрация соответствующего муниципального образования Нижегородской области. Указанный договор заключается в порядке, установленном Правительством Нижегородской области.

Проект договора о комплексном развитии территории подлежит согласованию с заинтересованными органами власти и их должностными лицами в системе электронного документооборота. Срок согласования не может превышать 5 рабочих дней. В случае непредставления в установленный срок указанными органами власти и их должностными лицами согласования или обоснованных замечаний за подписью руководителей таких органов или лиц, исполняющих их обязанности, проект договора считается согласованным.

Обязательства по расселению жителей многоквартирных домов, признанных в установленном законом порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, указываемые в договоре о комплексном развитии территории, в случае реализации этих мероприятий с участием бюджета Нижегородской области, должны быть подтверждены информацией о включении указанных домов в региональную адресную программу «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области на 2019–2023 годы», утвержденную постановлением Правительства Нижегородской области от 29 марта 2019 г. № 168, либо в Адресную инвестиционную программу Нижегородской области, с определением максимальных сроков такого расселения и объемов его финансирования.

3.13. В случае, если реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться оператором комплексного развития территории, решение о комплексном развитии территории наряду со сведениями, указанными в пункте 3.2 настоящего Положения, может содержать сведения и условия, предусмотренные частями 4, 5, 6, 11, 12 статьи 68 Кодекса, а также сведения и условия, которые могут быть предусмотрены соглашением, заключаемым оператором комплексного развития территории с Правительством Нижегородской области или главой местной администрации муниципального образования Нижегородской области в соответствии с частью 5 статьи 71 Кодекса и абзацем пятым пункта 3.8 настоящего Положения.

3.14. В случае, если в рамках реализации договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей выявлена необходимость корректировки площади и границ территории, подлежащей комплексному развитию, предельного срока реализации решения о комплексном развитии территории и (или) корректировки (не более пяти процентов) отдельных технико-экономических показателей, предусмотренных согласованным на заседании Регионального штаба мастер-

планом (максимальный процент застройки территории комплексного развития, границы частей территории комплексного развития либо предварительные этапы реализации комплексного развития территории, соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, максимальный объем строительства), доработанный мастер-план рассматривается повторно на заседании Регионального штаба.

В случае согласования Региональным штабом доработанного мастер-плана повторное согласование мастер-плана и его повторное рассмотрение на Архитектурном совете при Минграде в соответствии с подпунктом 2.6.5 пункта 2.6 настоящего Положения не требуется.

4. Особенности принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки

4.1. В соответствии с частью 6 статьи 66 Кодекса процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки состоит из следующих этапов:

- 1) подготовка проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его согласование в случаях, установленных Кодексом;
- 2) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;
- 3) проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, 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;
- 4) принятие решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

5) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Нижегородской области или муниципальным образованием Нижегородской области решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения самостоятельно оператором комплексного развития территории или его дочерними обществами);

6) заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Нижегородской области или муниципальным образованием Нижегородской области решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения самостоятельно оператором комплексного развития территории или его дочерними обществами);

7) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план соответствующего муниципального образования Нижегородской области, правила землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Нижегородской области;

8) определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение;

9) 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 жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

4.2. Правительство Нижегородской области в лице Минграда либо оператор комплексного развития территории (его дочерняя организация),

либо орган местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области, подготовившие проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в трехдневный срок со дня опубликования такого проекта решения в соответствии с подпунктом 2 пункта 4.1 настоящего Положения направляют юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, осуществляющему предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме лицу, указанному в части 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляющим управление многоквартирными домами, не признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенными в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, официальные письменные обращения с предложением о проведении внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки в течение 45 дней со дня публикации проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

4.3. Внеочередные общие собрания 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 о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, проводятся в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации. Информирование собственников инициатором общего собрания осуществляется самостоятельно либо посредством привлечения органа местного самоуправления согласно части 4 статьи 45

Жилищного кодекса Российской Федерации не позднее чем за 10 дней до проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.4. Решение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории принимается не менее чем двумя третями голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме и оформляется протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Предельный срок для проведения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, 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 составляет 45 дней с даты публикации проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – предельный срок для проведения общих собраний собственников).

4.5. Копия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории (далее – копия решения общего собрания собственников) не позднее чем через 5 дней со дня проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежит направлению в орган местного самоуправления муниципального образования, на территории которого планируется осуществление комплексного развития территории жилой застройки.

4.6. В случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Нижегородской области орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования Нижегородской области в течение 3 дней со дня истечения предельного срока для проведения общих собраний собственников и срока для их направления в орган местного самоуправления направляет решения общих собраний собственников, поступившие в орган местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области в Правительство Нижегородской области.

4.7. В решение о комплексном развитии территории жилой застройки включаются сведения, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Положения, уточненные по результатам проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, инициированных в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Положения.

В случае, если по результатам проведения внеочередных общих собраний собственниками помещений принято решение о несогласии с включением многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, решение о дальнейшей реализации проекта такого решения в измененных границах принимается на очередном заседании Регионального штаба после получения Правительством Нижегородской области решений общих собраний собственников.

В случае принятия решения о реализации проекта комплексного развития территории в измененных границах (без многоквартирных домов, принявших решение о несогласии с их включением в решение о комплексном развитии территории жилой застройки) повторное согласование мастер-плана не требуется.

4.8. Включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, общие собрания собственников помещений в которых по результатам подсчета голосов

неправомерно (не имеют кворума) или не были проведены в установленный предельный срок для проведения общих собраний собственников, включаются в решение о комплексном развитии территории.

4.9. Исключение многоквартирного дома, не признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, из решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе многоквартирного дома, включенного в такое решение в соответствии с пунктом 4.8 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 жилой застройки.

4.10. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в срок не более чем тридцать дней со дня окончания предельного срока для проведения общих собраний собственников, предусмотренного пунктом 4.4 настоящего Положения.

5. Особенности принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки

5.1. В соответствии с частью 7 статьи 66 Кодекса процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки состоит из следующих этапов:

1) подготовка проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки и его согласование в случаях, установленных Кодексом;

2) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

3) направление уполномоченным органом предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в

границах такой территории, за исключением:

а) правообладателей объектов недвижимого имущества, включенных в проект такого решения в соответствии с частью 10 статьи 65 Кодекса;

б) лиц, не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, если срок действия права пользования таким земельным участком и (или) расположенным на нем объектом недвижимого имущества составляет на день направления указанного уведомления менее чем пять лет;

в) правообладателей сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для функционирования объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

4) принятие решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

5) заключение договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, указанных в подпункте 3 настоящего пункта, и представлено в орган власти, направивший предложение о заключении указанного договора, не позднее 45 дней со дня получения правообладателем этого предложения. Обязательным приложением к такому согласию должно являться соглашение, заключенное между правообладателями в соответствии с частями 6 и 7 статьи 70 Кодекса (далее - соглашение);

б) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Нижегородской области или муниципальным образованием Нижегородской области решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки или реализации

такого решения самостоятельно оператором комплексного развития территории или его дочерними обществами, а также заключения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями в случае, предусмотренном подпунктом 5 настоящего пункта);

7) заключение договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Нижегородской области или муниципальным образованием Нижегородской области решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки или реализации такого решения самостоятельно оператором комплексного развития территории или его дочерними обществами);

8) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план соответствующего муниципального образования Нижегородской области, правила землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Нижегородской области;

9) 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 нежилкой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

5.2. В течение 5 рабочих дней со дня опубликования решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки (далее - решение) орган, принявший такое решение, подготавливает проект договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки (далее - проект договора) для направления его всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории.

5.3. Предложения о заключении договора о комплексном развитии

территории нежилой застройки с приложением проекта договора направляются правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории, органом власти, принявшим решение.

5.4. Орган власти, принявший решение, совместно с органом местного самоуправления и министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области, в течение 14 дней со дня истечения срока подготовки проекта договора, предусмотренного пунктом 5.2 настоящего Положения:

1) обеспечивает выявление всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение;

2) направляет правообладателям предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с приложением проекта договора.

5.5. Согласие на заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки может быть представлено правообладателем в орган власти, направивший предложение о заключении указанного договора, в срок, не превышающий 45 дней со дня получения правообладателем этого предложения.

Непоступление в адрес органа власти, направившего предложение о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки, в срок, указанный в абзаце первом настоящего подпункта, согласия правообладателей, указанных в подпункте 3 пункта 5.1 настоящего Положения, является основанием для проведения торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки уполномоченным органом власти, принявшим решение.

5.6. В течение 5 дней после истечения срока, указанного в абзаце первом пункта 5.5 настоящего Положения, орган власти, принявший решение, обеспечивает заключение договора о комплексном развитии

территории нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, указанных в подпункте 3 пункта 5.1 настоящего Положения, с приложением соглашения, без торгов, в порядке, установленном Правительством Нижегородской области.

5.7. Согласие на заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки может быть представлено в орган власти, направивший предложение о заключении указанного договора, в срок, не превышающий 45 дней со дня получения правообладателем этого предложения.

Непоступление в адрес органа власти, направившего предложение о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки, в срок, указанный в абзаце первом настоящего подпункта, согласия всех правообладателей, указанных в подпункте 2.1 пункта 5.1 настоящего Положения, является основанием для проведения торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки уполномоченным органом власти, принявшим решение.

5.8. В случае, предусмотренном подпунктом 5 пункта 5.1 настоящего Положения, орган исполнительной власти Нижегородской области, орган местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области, принявшие решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, вправе отказаться от заключения договора о комплексном развитии территории, если такой договор не будет заключен в течение 60 дней со дня направления проекта договора правообладателям, выразившим в письменной форме согласие на его заключение. В указанном случае орган исполнительной власти Нижегородской области, орган местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области вправе принять решение о самостоятельной реализации Правительством Нижегородской области, муниципальным образованием

Нижегородской области решения о комплексном развитии территории, о реализации такого решения оператором комплексного развития территории или о проведении торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки.

6. Особенности принятия и реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории

6.1. В соответствии с частью 8 статьи 66 Кодекса процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории состоит из следующих этапов:

1) принятие решения о развитии незастроенной территории и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

2) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Нижегородской области или муниципальным образованием Нижегородской области решения о комплексном развитии незастроенной территории или реализации такого решения самостоятельно оператором комплексного развития территории или его дочерними обществами);

3) заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Нижегородской области или муниципальным образованием Нижегородской области решения о комплексном развитии незастроенной территории или реализации такого решения самостоятельно оператором комплексного развития территории или его дочерними обществами);

4) предоставление земельного участка или земельных участков в аренду без проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации оператору комплексного развития территории, лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии незастроенной

территории;

5) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план соответствующего муниципального образования, правила землепользования и застройки соответствующего муниципального образования;

б) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством 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 незастроенной территории, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, образованных из земельного участка или земельных участков, указанных в подпункте 4 настоящего пункта.

7. Порядок заключения договора комплексного развития территории по инициативе правообладателей

7.1. В соответствии со статьей 70 Кодекса комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, за исключением правообладателей линейных объектов.

7.2. В целях настоящего раздела используются следующие термины и определения:

1) правообладатель – лицо, владеющее земельным участком и (или) объектом недвижимого имущества, расположенными в границах комплексного развития территории, на праве собственности, безвозмездного пользования либо аренды, при условии, что срок действия его прав на земельный участок составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории не менее чем пять лет (при наличии письменного согласия собственника указанного земельного участка и (или)

расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) при наличии письменного согласия исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности);

2) территория инвестиционного развития – территория, земельные участки на которой могут предоставляться лицу, с которым заключен договор комплексного развития территории по инициативе правообладателя в качестве мер государственной поддержки, в соответствии с пунктом 8 части 4 статьи 8¹ Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», в порядке, установленном Правительством Нижегородской области.

В случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности и мероприятия по комплексному развитию территории не предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, не требуется.

7.3. Договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей заключается между:

1) правообладателем (правообладателями), органом местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области, на территории которого планируется комплексное развитие территории, и

Правительством Нижегородской области в случае, если территория, подлежащая комплексному развитию, расположена на территории городского округа город Нижний Новгород, городского округа город Дзержинск, городского округа город Саров, Богородского муниципального округа, Кстовского муниципального округа Нижегородской области;

2) правообладателем (правообладателями) и органом местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области, на территории которого планируется комплексное развитие территории, за исключением случая, предусмотренного подпунктом 1 настоящего пункта.

7.4. В границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, могут быть включены следующие земельные участки и (или) объекты капитального строительства:

1) земельные участки и (или) объекты капитального строительства, принадлежащие правообладателям;

2) земельные участки для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков (при наличии согласования с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Нижегородской области или органом местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области, уполномоченными на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в границы территории, подлежащей комплексному развитию (далее – уполномоченные органы).

7.5. В случае, предусмотренном подпунктом 1 пунктом 7.3 настоящего Положения, Минград в течение 5 рабочих дней с даты подписания протокола Регионального штаба направляет договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей на согласование в

заинтересованные органы власти в соответствии с Регламентом Правительства Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 11 декабря 2009 г. № 920. Срок такого согласования не может превышать 5 рабочих дней.

7.6. В случае, предусмотренном подпунктом 2 пунктом 7.3 настоящего Положения, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области в течение 3 рабочих дней со дня принятия на заседании Регионального штаба решения о согласовании мастер-плана, подготовленного правообладателем (правообладателями), обеспечивает подписание договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей со своей стороны.

7.7. Процедуры по заключению договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей не могут превышать 45 рабочих дней со дня поступления подготовленного правообладателем (правообладателями) мастер-плана в соответствующие уполномоченные органы.

7.8. В договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей включается условие о подготовке документации по планировке территории в соответствии с согласованным мастер-планом, за исключением случаев, предусмотренных частью 10 статьи 66 Кодекса.

В случае, если мастер-план был подготовлен с включением территории инвестиционного развития, документация по планировке территории подготавливается правообладателем в соответствии с требованиями, предусмотренными Кодексом.

8. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки

8.1. Обеспечение жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений (далее – собственники жилых помещений) и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма (далее -

наниматели жилых помещений) в многоквартирных домах, включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, осуществляется в соответствии со статьей 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Положением.

8.2. Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах в границах территории, подлежащей комплексному развитию, по их письменному заявлению взамен равноценного возмещения, определяемого в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также нанимателям жилых помещений в таких многоквартирных домах взамен указанных жилых помещений предоставляются равнозначные жилые помещения.

8.3. Под равнозначным жилым помещением в настоящем Положении понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

жилая площадь и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

такое жилое помещение соответствует условиям отнесения жилых помещений к стандартному жилью, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 апреля 2020 г. № 237/пр, с внутренней отделкой, пригодной для постоянного проживания;

такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же городском округе, муниципальном округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

8.4. Гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта

2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, жилищные условия улучшаются путем предоставления жилых помещений по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма на одного человека, установленной Законом Нижегородской области от 7 сентября 2007 г. № 123-З «О жилищной политике в Нижегородской области».

8.5. Собственники жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации и пунктом 2.1 настоящего Положения, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, вправе взамен освобождаемого жилого помещения приобрести с зачетом стоимости жилого помещения, предоставляемого ему взамен освобождаемого, и с доплатой другое жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое ему жилое помещение.

Предоставление в соответствии с настоящим Положением собственнику (собственникам) жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое ему равнозначное жилое помещение, осуществляется по договору мены с доплатой, заключаемому собственником с уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории жилой застройки, с оператором комплексного развития территории (его дочерним обществом, привлеченным к реализации решения о комплексном развитии территории), либо с лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким

договором, в соответствии с действующим законодательством.

Доплата по договору мены производится собственником за счет собственных и (или) заемных средств, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников, в установленном порядке.

Размер доплаты по договору мены устанавливается как разница между стоимостью приобретаемого с доплатой жилого помещения большей площади и (или) имеющего большее количество комнат и стоимостью равнозначного жилого помещения, предоставляемого взамен освобождаемого собственником жилого помещения.

Для заключения договора мены с доплатой собственник жилого помещения после получения от уполномоченного органа государственной власти, органа местного самоуправления, оператора комплексного развития территории (его дочернего общества, привлеченного к реализации решения о комплексном развитии территории), либо лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, предложения о размере равноценного возмещения за освобождаемое жилое помещение, определяемого в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, направляет уполномоченному органу государственной власти, органу местного самоуправления, оператору комплексного развития территории (его дочернему обществу, привлеченному к реализации решения о комплексном развитии территории), либо лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, заявление в письменной форме о приобретении с зачетом стоимости жилого помещения, предоставляемого ему взамен освобождаемого, другого жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение, и документы,

подтверждающие наличие у собственника денежных средств в размере необходимой доплаты.

В случае согласия собственника с одним из возможных вариантов предоставления жилого помещения взамен освобождаемого жилого помещения уполномоченный орган государственной власти, орган местного самоуправления, оператор комплексного развития территории (его дочернее общество, привлеченное к реализации решения о комплексном развитии территории), либо лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, обеспечивает подготовку проекта договора мены.

Порядок и сроки расчетов, передачи приобретаемого жилого помещения собственнику, обязательства сторон устанавливаются договором мены в соответствии с действующим законодательством.

8.6. Взамен освобождаемой собственником или нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, во включенном в решение о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирном доме ему предоставляется в собственность или по договору социального найма отдельная, состоящая из того же числа комнат квартира.

В случае если освобождаемая комната (комнаты) в коммунальной квартире находится в общей собственности двух или более лиц, отдельная квартира предоставляется всем таким лицам в общую собственность.

9. Особенности реализации решения о комплексном развитии территории оператором комплексного развития территории

9.1. Оператором комплексного развития территории, определенным Правительством Нижегородской области и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Нижегородской области, главой местной администрации решения о комплексном развитии территории, может быть определено юридическое лицо, которое создано Нижегородской областью,

муниципальным образованием или в уставном (складочном) капитале которого доля Нижегородской области, муниципального образования составляет более 50 процентов, или дочернее общество, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу.

9.2. Реализация решения о комплексном развитии территории оператором комплексного развития территории осуществляется с учетом положений, предусмотренных частями 3–5 статьи 71 Кодекса, и особенностей, предусмотренных абзацем четвертым пункта 2.6, абзацем вторым подпункта 2.6.1 пункта 2.6, пунктами 3.8, 3.13, подпунктами 5 и 6 пункта 4.1, подпунктами 6 и 7 пункта 5.1, пунктом 8.5 настоящего Положения.

9.3. В случае реализации оператором комплексного развития территории решения о комплексном развитии территории в соответствии с частью 3 статьи 71 Кодекса стороной по договору о комплексном развитии территории наряду с оператором комплексного развития территории является Правительство Нижегородской области и администрация соответствующего муниципального образования. Указанный договор заключается в порядке, установленном Правительством Нижегородской области.

9.4. Согласование оператором комплексного развития территории договора о комплексном развитии территории осуществляется с соблюдением требований о согласовании проекта такого договора, предусмотренных пунктом 3.12 настоящего Положения.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к Положению о комплексном развитии
территорий в Нижегородской области

ПОРЯДОК
согласования мастер-плана территории, в отношении которой
планируется деятельность по комплексному развитию территории,
осуществляемая по инициативе Правительства Нижегородской области
или органа местного самоуправления муниципального образования
Нижегородской области

1. Настоящий порядок определяет последовательность действий органов исполнительной власти Нижегородской области, главы администрации муниципального образования Нижегородской области, в границах территории которого планируется комплексное развитие территории, и Регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области (далее – Региональный штаб) при согласовании мастер-плана территории, в отношении которой планируется деятельность по комплексному развитию территории жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории, осуществляемая по инициативе Правительства Нижегородской области или органа местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области (далее соответственно – мастер-план, комплексное развитие территории).

2. Минград в течение пяти рабочих дней со дня поступления мастер-плана от его разработчика регистрирует его и направляет посредством системы электронного документооборота для рассмотрения:

1) в министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области для рассмотрения мастер-плана на предмет наличия (отсутствия) обременений и ограничений на земельных участках и объектах капитального строительства, которые планируются вовлечь в комплексное развитие территории;

2) в министерство строительства Нижегородской области для рассмотрения мастер-плана на предмет оценки потребности в объектах инфраструктуры и иных объектах (мероприятиях), необходимых для комплексного развития территории, наличия и (или) возможности включения таких объектов (мероприятий) в государственные программы, курируемые министерством;

3) в министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Нижегородской области для рассмотрения мастер-плана на предмет оценки потребности в объектах коммунальной инфраструктуры, необходимых для комплексного развития территории, наличия и (или) возможности включения таких объектов в государственные программы, курируемые министерством, а также соотнесения перечня многоквартирных домов, расположенных в границах территории, с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области и согласования параметров и месторасположения объектов инженерной инфраструктуры;

4) в министерство образования и науки Нижегородской области для рассмотрения мастер-плана на предмет оценки потребности в объектах образования, необходимых для комплексного развития территории, наличия и (или) возможности включения таких объектов в государственные программы, курируемые министерством и согласования параметров и месторасположения объектов социальной инфраструктуры;

5) в министерство здравоохранения Нижегородской области для рассмотрения мастер-плана на предмет оценки потребности в объектах здравоохранения, необходимых для комплексного развития территории, наличия и (или) возможности включения таких объектов в государственные программы, курируемые министерством и согласования параметров и месторасположения объектов здравоохранения;

б) в министерство транспорта и автомобильных дорог Нижегородской области для рассмотрения мастер-плана на предмет оценки потребности в

объектах транспортной инфраструктуры, необходимых для комплексного развития территории, наличия и (или) возможности включения таких объектов в государственные программы, курируемые министерством, и согласования параметров и трассировок объектов транспортной инфраструктуры;

7) в министерство экономического развития и инвестиций Нижегородской области на предмет оценки мастер-плана основным направлениям экономической политики, инвестиционной политики Нижегородской области, в том числе возможности осуществления таких мероприятий с использованием механизма концессии, государственно-частного (муниципально-частного) партнерства (при необходимости);

8) в министерство финансов Нижегородской области на предмет оценки потребности в привлечении средств бюджета Нижегородской области для осуществления мероприятий по комплексному развитию территории (при необходимости);

9) в управление государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области для рассмотрения мастер-плана на предмет нахождения на территории комплексного развития объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения, объектов культурного наследия регионального значения, зон охраны объектов культурного наследия и защитных зон объектов культурного наследия (при необходимости) и согласования параметров и месторасположения проектируемых объектов с учетом режимов использования объектов культурного наследия;

10) в администрацию муниципального образования Нижегородской области, в границах которого планируется осуществление комплексного развития территории, для оценки мастер-плана на предмет возможности осуществления мероприятий по комплексному развитию территории и согласования технико-экономических параметров, предусмотренных мастер-планом проекта комплексного развития территории и местных нормативов

градостроительного проектирования, оценки потребности в объектах коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, необходимых для комплексного развития территории, наличия и (или) возможности включения таких объектов в программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программу комплексного развития транспортной инфраструктуры, программу комплексного развития социальной инфраструктуры, иные муниципальные программы, а также на предмет согласования параметров и трассировок объектов транспортной инфраструктуры с учетом существующих потребностей на территории и заявленных технико-экономических параметров проекта комплексного развития территории, оценки влияния проекта комплексного развития территории на существующую улично-дорожную сеть муниципального образования, наличия объектов, находящихся в муниципальной собственности;

11) в иные заинтересованные органы исполнительной власти Нижегородской области для оценки мастер-плана по вопросам в установленной сфере их деятельности (при необходимости).

3. Минград в течение 15 рабочих дней со дня поступления мастер-плана рассматривает его на предмет:

1) соответствия содержания мастер-плана требованиям, установленным Правительством Нижегородской области, а также на предмет достаточности представленных расчетов для обоснования основных показателей (технико-экономических показателей) комплексного развития территории;

2) соответствия проектных решений мастер-плана региональным нормативам градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 31 декабря 2015 г. № 921, законодательству в сфере градостроительной деятельности;

3) соответствия проектных решений мастер-плана инженерному обеспечению территории, информации о возможности подключения

(технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с представленными расчетными нагрузками;

4) соответствия проектных решений мастер-плана параметрам объектов транспортной инфраструктуры с учетом существующих потребностей на территории, трассировки перспективных и реконструируемых автомобильных дорог, предложений по красным линиям;

5) соответствия представленной концепции объемно-пространственного решения высотным параметрам, действующим на соответствующей территории.

4. Органы власти и органы местного самоуправления, указанные в пункте 2 настоящего Порядка, направляют в Минград позицию (согласование или нормативно обоснованные замечания) по мастер-плану в течение 10 рабочих дней со дня поступления в их адрес мастер-плана. В случае непредставления в данный срок позиции (согласования или нормативно обоснованных замечаний) мастер-план считается согласованным.

5. По итогам рассмотрения мастер-плана Минградом и органами власти, органами местного самоуправления, указанными в пункте 2 настоящего порядка, и при отсутствии нормативно обоснованных замечаний к нему Минград в течение 5 рабочих дней со дня поступления их позиций формирует и утверждает сводное заключение о возможности комплексного развития территории для рассмотрения мастер-плана на Архитектурном совете и на заседании Регионального штаба.

6. В случае наличия у Минграда нормативно обоснованных замечаний к мастер-плану и (или) поступления от одного или нескольких органов власти, органов местного самоуправления, указанных в пункте 2 настоящего порядка, позиции с нормативно обоснованными замечаниями к мастер-плану Минград в течение 5 рабочих дней со дня поступления таких позиций проводит согласительное совещание под руководством заместителя Председателя Правительства Нижегородской области, курирующего

Минград, с участием разработчика мастер-плана и органов власти, указанных в пункте 2 настоящего порядка.

По результатам согласительного совещания принимается одно из следующих решений:

- о согласовании мастер-плана в представленной редакции;
- о направлении мастер-плана на доработку;
- о нецелесообразности дальнейшей работы над мастер-планом.

7. Доработанный с учетом замечаний органов власти, органов местного самоуправления, указанных в пункте 2 настоящего Порядка, мастер-план может быть направлен разработчиком мастер-плана в Минград повторно. Доработанный мастер-план подлежит рассмотрению в соответствии с пунктами 2–6 настоящего порядка.

8. В случае утверждения Минградом сводного заключения о возможности комплексного развития территории концепция объемно-планировочного решения застройки, предусмотренная мастер-планом, рассматривается на заседании Архитектурного совета в течение 5 рабочих дней со дня утверждения указанного сводного заключения.

По итогам рассмотрения концепции объемно-планировочного решения застройки Архитектурный совет принимает одно из следующих решений:

- о согласовании концепции объемно-планировочного решения застройки;
- о необходимости доработки концепции объемно-планировочного решения застройки.

9. В случае принятия Архитектурным советом решения о необходимости доработки концепции объемно-планировочного решения застройки разработчик мастер-плана вправе его доработать и направить повторно в Минград. Доработанный мастер-план подлежит повторному рассмотрению Архитектурным советом в соответствии с пунктом 8 настоящего Порядка. Направление доработанного мастер-плана на повторное

согласование в органы власти, органы местного самоуправления, указанные в пункте 2 настоящего порядка, не требуется.

10. Копии сводного заключения о возможности комплексного развития территории и решение Архитектурного совета направляются Минградом в адрес разработчика мастер-плана в течение 2 рабочих дней со дня утверждения решения Архитектурного совета.

11. Мастер-план, копии сводного заключения о возможности комплексного развития территории и решение Архитектурного совета в течение 2 рабочих дней со дня утверждения решения Архитектурного совета направляются Минградом в автономную некоммерческую организацию «Проектный офис Стратегии развития Нижегородской области» в целях организации рассмотрения мастер-плана на заседании Регионального штаба.

12. По итогам рассмотрения мастер-плана Региональный штаб принимает одно из следующих решений:

- о согласовании мастер-плана;
- о необходимости доработки мастер-плана.

13. Доработанный с учетом замечаний Регионального штаба мастер-план может быть направлен его разработчиком в Минград повторно. Доработанный мастер-план подлежит повторному рассмотрению Региональным штабом в соответствии с пунктами 11 и 12 настоящего порядка. Направление доработанного мастер-плана на повторное согласование в органы власти, органы местного самоуправления, указанные в пункте 2 настоящего порядка, и повторное рассмотрение доработанного мастер-плана Архитектурным советом не требуется.

14. Выписка из протокола заседания Регионального штаба направляется автономной некоммерческой организацией «Проектный офис Стратегии развития Нижегородской области» в адрес разработчика мастер-плана в течение 2 рабочих дней со дня подписания протокола заседания Регионального штаба.

15. Утверждаемая часть согласованного на заседании Регионального штаба мастер-плана размещается на официальном сайте Минграда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к Положению о комплексном развитии
территорий в Нижегородской области

**ПОРЯДОК
согласования мастер-плана территории, в отношении которой
планируется деятельность по комплексному развитию территории,
осуществляемая по инициативе правообладателей земельных
участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости**

1. Настоящий порядок определяет последовательность действий органов исполнительной власти Нижегородской области, главы администрации муниципального образования Нижегородской области, в границах территории которого планируется комплексное развитие территории, и Регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области (далее - Региональный штаб) при согласовании мастер-плана территории, в отношении которой планируется деятельность по комплексному развитию территории, осуществляемая по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости (далее соответственно – мастер-план, комплексное развитие территории, правообладатель).

2. В целях организации процедуры согласования мастер-плана заинтересованными органами власти правообладатель направляет в Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области (далее – Минград) заявление об осуществлении комплексного развития территории по инициативе правообладателя с приложением следующих документов (далее – заявление):

- 1) мастер-план;
- 2) подписанный правообладателем проект договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя, подготовленный в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации и Правительством Нижегородской области;

3) письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности;

4) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории, заключенное между правообладателями в случае, если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями;

5) письменное согласие федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Нижегородской области или органа местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области, уполномоченных на предоставление земельных участков, смежных по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей и не обремененных правами третьих лиц, для размещения на них объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (при наличии).

3. Заявление в течение 5 рабочих дней со дня его поступления регистрируется в Минграде и направляется посредством системы электронного документооборота для рассмотрения:

1) в министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области (далее – Минимущества) для осуществления действий, предусмотренных пунктом 4 настоящего порядка, рассмотрения заявления на предмет наличия (отсутствия) обременений и ограничений на земельных участках, которые планируются вовлечь в комплексное развитие территории, проверки полномочий правообладателя, оценки возможности и предоставления согласия на включение в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков и (или) расположенных на них

объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры (в случае, если к заявлению не приложены документы, предусмотренные подпунктом 3 пункта 2 настоящего порядка), и возможности реализации проекта комплексного развития территории с учетом обязательств, предложенных правообладателем в проекте договора;

2) в министерство строительства Нижегородской области для рассмотрения заявления на предмет оценки потребности в объектах инфраструктуры и иных объектах (мероприятиях), необходимых для комплексного развития территории, наличия и (или) возможности включения таких объектов (мероприятий) в государственные программы, курируемые министерством, и возможности реализации проекта комплексного развития территории с учетом обязательств, предложенных Правообладателем в проекте договора;

3) в министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Нижегородской области для рассмотрения заявления на предмет оценки потребности в объектах коммунальной инфраструктуры, необходимых для комплексного развития территории, наличия и (или) возможности включения таких объектов в государственные программы, курируемые министерством, согласования параметров и месторасположения объектов инженерной инфраструктуры и возможности реализации проекта комплексного развития территории с учетом обязательств, предложенных правообладателем в проекте договора;

4) в министерство образования и науки Нижегородской области для рассмотрения заявления на предмет оценки потребности в объектах образования, необходимых для комплексного развития территории, наличия и (или) возможности включения таких объектов в государственные программы, курируемые министерством, согласования параметров и месторасположения объектов социальной инфраструктуры и возможности реализации проекта комплексного развития территории с учетом обязательств, предложенных

правообладателем в проекте договора;

5) в министерство здравоохранения Нижегородской области для рассмотрения заявления на предмет оценки потребности в объектах здравоохранения, необходимых для комплексного развития территории, наличия и (или) возможности включения таких объектов в государственные программы, курируемые министерством, согласования параметров и месторасположения объектов здравоохранения и возможности реализации проекта комплексного развития территории с учетом обязательств, предложенных правообладателем в проекте договора;

6) в министерство транспорта и автомобильных дорог Нижегородской области для рассмотрения заявления на предмет оценки потребности в объектах транспортной инфраструктуры, необходимых для комплексного развития территории, наличия и (или) возможности включения таких объектов в государственные программы, курируемые министерством, согласования параметров и месторасположения объектов транспортной инфраструктуры и возможности реализации проекта комплексного развития территории с учетом обязательств, предложенных правообладателем в проекте договора;

7) в министерство экономического развития и инвестиций Нижегородской области на предмет оценки соответствия мероприятий по комплексному развитию территории основным направлениям экономической политики, инвестиционной политики Нижегородской области, в том числе оценки возможности предоставления правообладателю государственной поддержки для осуществления комплексного развития территории за счет средств инвестиционного фонда Нижегородской области, в том числе возможности реализации мероприятий по комплексному развитию территории с использованием механизма концессии, государственно-частного (муниципально-частного) партнерства (при необходимости);

8) в министерство финансов Нижегородской области на предмет оценки потребности в привлечении средств бюджета Нижегородской области для

осуществления мероприятий по комплексному развитию территории (при необходимости) и возможности реализации проекта комплексного развития территории с учетом обязательств, предложенных правообладателем в проекте договора;

9) в управление государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области для рассмотрения мастер-плана на предмет нахождения на территории комплексного развития объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения, объектов культурного наследия регионального значения, зон охраны объектов культурного наследия и защитных зон объектов культурного наследия (при необходимости), согласования параметров и месторасположения проектируемых объектов с учетом режимов использования объектов культурного наследия и возможности реализации проекта комплексного развития территории с учетом обязательств, предложенных правообладателем в проекте договора;

10) в администрацию муниципального образования Нижегородской области, в границах которого планируется осуществление комплексного развития территории, для оценки заявления на предмет возможности осуществления мероприятий по комплексному развитию территории и согласования технико-экономических параметров с учетом предложенных правообладателем технико-экономических параметров проекта комплексного развития территории и местных нормативов градостроительного проектирования, а также оценки потребности в объектах коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, необходимых для комплексного развития территории, наличия и (или) возможности включения таких объектов в программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программу комплексного развития транспортной инфраструктуры, программу комплексного развития социальной инфраструктуры, иные муниципальные программы, оценки возможности и предоставления согласия на включение в границы территории, подлежащей

комплексному развитию, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры (в случае, если к заявлению не приложены документы, предусмотренные подпунктом 3 пункта 2 настоящего порядка) и возможности реализации проекта комплексного развития территории с учетом обязательств, предложенных правообладателем в проекте договора, согласования параметров и трассировок объектов транспортной инфраструктуры с учетом существующих потребностей на территории и заявленных технико-экономических параметров проекта комплексного развития территории, оценки влияния проекта комплексного развития территории на существующую улично-дорожную сеть муниципального образования;

11) в иные заинтересованные органы исполнительной власти Нижегородской области для оценки заявления по вопросам в установленной сфере их деятельности (при необходимости).

4. В случае, если в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предполагается включить земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации, Минимущества в течение 2 рабочих дней со дня поступления заявления направляет его для согласования в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на предоставление земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 19 августа 2020 г. № 1260 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур».

5. Минград в течение 15 рабочих дней со дня поступления заявления рассматривает его на предмет:

1) соответствия проекта договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя требованиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации и Правительством Нижегородской области (совместно с Минимуществом);

2) соответствия мастер-плана требованиям к его содержанию, установленным Правительством Нижегородской области, а также на предмет достаточности представленных расчетов для обоснования основных показателей (технико-экономических показателей) комплексного развития территории;

3) соответствия проектных решений мастер-плана региональным нормативам градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 31 декабря 2015 г. № 921, законодательству в сфере градостроительной деятельности;

4) соответствия проектных решений мастер-плана инженерному обеспечению территории, информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с представленными расчетными нагрузками;

5) соответствия проектных решений мастер-плана параметрам объектов транспортной инфраструктуры с учетом существующих потребностей на территории, трассировки перспективных и реконструируемых автомобильных дорог, предложений по красным линиям;

6) соответствия представленной концепции объемно-пространственного решения высотным параметрам, действующим на соответствующей территории.

6. Органы власти, органы местного самоуправления, указанные в пункте 3 настоящего Порядка, направляют в Минград позицию (согласование или нормативно обоснованные замечания) по заявлению в течение 10 рабочих дней со дня поступления в их адрес заявления. В случае

непредставления в данный срок позиции (согласования или нормативно обоснованных замечаний) заявление считается согласованным.

В случае, предусмотренном пунктом 4 настоящего порядка, Минимущества одновременно с позицией по заявлению направляет информацию о результатах рассмотрения заявления федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на предоставление земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации.

7. По итогам рассмотрения заявления Минградом и органами, указанными в пунктах 3 и 4 настоящего порядка, и при отсутствии нормативно обоснованных замечаний к нему Минград в течение 5 рабочих дней со дня поступления их позиций формирует и утверждает сводное заключение о возможности комплексного развития территории для рассмотрения мастер-плана на Архитектурном совете и на заседании Регионального штаба.

8. В случае наличия у Минграда нормативно обоснованных замечаний к заявлению и (или) поступления от одного или нескольких органов, указанных в пунктах 3 и 4 настоящего Порядка, позиции с нормативно обоснованными замечаниями к заявлению Минград в течение 5 рабочих дней со дня поступления таких позиций проводит согласительное совещание под руководством заместителя Председателя Правительства Нижегородской области, курирующего Минград, с участием правообладателя.

По результатам согласительного совещания принимается одно из следующих решений:

- о согласовании мастер-плана в представленной редакции;
- о направлении мастер-плана на доработку;
- о нецелесообразности дальнейшей работы над мастер-планом.

9. Доработанный с учетом замечаний органов власти, органов местного самоуправления, указанных в пунктах 3 и 4 настоящего Порядка, мастер-план может быть направлен правообладателем в Минград повторно. Заявление с приложением доработанного мастер-плана подлежит рассмотрению в

соответствии с пунктами 3–8 настоящего порядка.

10. В случае утверждения Минградом сводного заключения о возможности комплексного развития территории концепция объемно-планировочного решения застройки, предусмотренная мастер-планом, рассматривается на заседании Архитектурного совета в течение 5 рабочих дней со дня утверждения указанного сводного заключения.

По итогам рассмотрения концепции объемно-планировочного решения застройки Архитектурный совет принимает одно из следующих решений:

- о согласовании концепции объемно-планировочного решения застройки;
- о необходимости доработки концепции объемно-планировочного решения застройки.

11. В случае принятия Архитектурным советом решения о необходимости доработки концепции объемно-планировочного решения застройки правообладатель вправе направить доработанный мастер-план в Минград. Доработанный мастер-план подлежит повторному рассмотрению Архитектурным советом в соответствии с пунктом 10 настоящего Порядка. Направление доработанного мастер-плана на повторное согласование в органы, указанные в пунктах 3 и 4 настоящего порядка, не требуется.

12. Копии сводного заключения о возможности комплексного развития территории и решение Архитектурного совета направляются Минградом в адрес правообладателя в течение 2 рабочих дней со дня утверждения решения Архитектурного совета.

13. Заявление, копии сводного заключения о возможности комплексного развития территории и решение Архитектурного совета в течение 2 рабочих дней со дня утверждения решения Архитектурного совета направляются Минградом в автономную некоммерческую организацию «Проектный офис Стратегии развития Нижегородской области» в целях организации рассмотрения мастер-плана на заседании Регионального штаба.

14. По итогам рассмотрения мастер-плана Региональный штаб

принимает одно из следующих решений:

- о согласовании мастер-плана;
- о необходимости доработки мастер-плана.

15. Доработанный с учетом замечаний Регионального штаба мастер-план может быть направлен правообладателем в Минград повторно. Заявление с приложением доработанного мастер-плана подлежит повторному рассмотрению Региональным штабом в соответствии с пунктами 13 и 14 настоящего порядка. Направление доработанного мастер-плана на повторное согласование в органы, указанные в пунктах 3 и 4 настоящего порядка, и повторное рассмотрение доработанного мастер-плана Архитектурным советом не требуется.

16. Выписка из протокола заседания Регионального штаба направляется автономной некоммерческой организацией «Проектный офис Стратегии развития Нижегородской области» в адрес правообладателя в течение 2 рабочих дней со дня подписания протокола заседания Регионального штаба.

17. Утверждаемая часть согласованного на заседании Регионального штаба мастер-плана размещается на официальном сайте Минграда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
к Положению о комплексном развитии
территорий в Нижегородской области

ПОРЯДОК
заключения оператором комплексного развития территории
соглашения, предусмотренного частью 5 статьи 71 Градостроительного
кодекса Российской Федерации

1. Настоящий порядок определяет последовательность действий оператора комплексного развития территории, Правительства Нижегородской области и главы местной администрации муниципального образования Нижегородской области при заключении и реализации соглашения, предусмотренного частью 5 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – соглашение).

2. Оператор комплексного развития территории заключает соглашение:

1) с Правительством Нижегородской области – в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Нижегородской области;

2) с главой местной администрации муниципального образования Нижегородской области – в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого главой местной администрации муниципального образования Нижегородской области.

3. Существенными условиями соглашения являются:

1) наименование органа исполнительной власти Нижегородской области, органа местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области или организации, выступающей в качестве организатора торгов;

2) срок, в течение которого надлежит провести торги;

3) предмет на право заключения договора о комплексном развитии территории (далее – торги) (право на заключение договора о комплексном развитии территории в отношении всей территории, указанной в решении о

комплексном развитии территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории);

4) метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников конкурса о выполнении ими конкурсных условий в случае, если решением о проведении торгов предусмотрено их проведение в форме конкурса;

5) требования к содержанию проекта договора о комплексном развитии территории, в том числе его существенным условиям;

4. В соглашении могут быть определены:

1) порядок реализации решения о комплексном развитии территории и взаимодействия сторон соглашения;

2) обязанность органа исполнительной власти Нижегородской области или органа местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области за свой счет обеспечить строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории, объектов транспортной, инженерной и (или) социальной инфраструктуры, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории, срок выполнения указанной обязанности;

3) полномочия оператора комплексного развития территории на отказ от прав на конкретные земельные участки, находящиеся в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в случае если строительство и (или) реконструкция объектов транспортной, инженерной и (или) социальной инфраструктуры на указанных земельных участках обеспечивается органом исполнительной власти Нижегородской области или органом местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области;

4) сведения об объектах, подлежащих передаче и (или) приобретению в государственную или муниципальную собственность, в том числе объектов транспортной, инженерной и (или) социальной инфраструктуры, а также

условия их передачи и (или) приобретения в государственную или муниципальную собственность;

5) порядок и условия решения иных вопросов, связанных с реализацией решения о комплексном развитии территории.

5. Оператор комплексного развития территории в течение трех месяцев со дня принятия решения о комплексном развитии территории, но не позднее 10 рабочих дней со дня принятия решения о проведении торгов подготавливает с учетом настоящего порядка и решения о комплексном развитии территории проект соглашения в двух экземплярах, подписывает его и направляет:

1) в Минград – в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Нижегородской области;

2) главе местной администрации муниципального образования Нижегородской области – в случае, если решение о комплексном развитии территории принято главой местной администрации муниципального образования Нижегородской области.

6. Минград, глава местной администрации муниципального образования Нижегородской области (далее – уполномоченный орган) в течение 2 рабочих дней со дня поступления проекта соглашения направляет его на согласование в заинтересованные органы исполнительной власти Нижегородской области, органы местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области (далее – заинтересованные органы). Срок такого согласования не может превышать 5 рабочих дней со дня поступления проекта соглашения на согласование в заинтересованные органы. В случае непредставления позиции заинтересованным органом в установленный срок проект соглашения считается согласованным в представленной редакции.

Предметом согласования проекта соглашения уполномоченным органом и заинтересованными органами является проверка его соответствия требованиям настоящего порядка и решению о комплексном развитии

территории, а также оценка обоснованности и целесообразности предлагаемых оператором комплексного развития территории условий соглашения.

7. По результатам рассмотрения проекта соглашения заинтересованные органы информируют уполномоченный орган о согласовании проекта соглашения либо направляют в его адрес мотивированные замечания к проекту соглашения.

Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней со дня истечения срока согласования проекта соглашения, предусмотренного пунктом 6 настоящего порядка, обеспечивает подписание соглашения и направляет оператору комплексного развития территории один экземпляр подписанного соглашения, а при наличии замечаний к проекту соглашения формирует и направляет оператору комплексного развития территории сводное заключение об отсутствии возможности его заключения в представленной редакции (с указанием замечаний к нему).

8. Оператор комплексного развития территории в случае получения сводного заключения об отсутствии возможности заключения соглашения в представленной им редакции вправе направить его в уполномоченный орган повторно по результатам доработки.

Доработанный проект соглашения подлежит повторному согласованию в соответствии с пунктами 6 и 7 настоящего порядка.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
к Положению о комплексном развитии
территорий в Нижегородской области

Форма (примерная)

**Соглашение
о реализации решения о комплексном развитии территории**

Г. _____ «___» _____ Г.

_____, в лице _____,
(наименование) (Ф.И.О., должность)

действующего на основании _____,
(наименование и реквизиты документа)

именуемое в дальнейшем «Уполномоченный орган», с одной стороны, и

_____, в лице _____,
(наименование) (Ф.И.О., должность)

действующего на основании _____,
(наименование и реквизиты документа)

именуемое в дальнейшем «Оператор», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области» заключили настоящее Соглашение о реализации решения о комплексном развитии территории (далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. Предмет Соглашения

1.1. Предметом настоящего Соглашения является объединение и координация Сторонами совместных усилий, направленных на оказание содействия развитию добросовестной конкуренции и ускорение реализации решения о комплексном развитии территории, утвержденного

_____,
(наименование и реквизиты документа)

путем проведения торгов на право комплексного освоения территории (далее - Торги).

1.2. Территория, подлежащая комплексному развитию (далее - Территория), площадью _____ кв. м расположена по адресу:

_____.

Границы Территории обозначены в приложении 1 к настоящему Соглашению.

2. Условия проведения торгов

2.1. Стороны подтверждают согласие со следующими условиями проведения Торгов:

2.1.1. В качестве организатора Торгов Сторонами определен

_____.

(наименование, ОГРН, ИНН)

2.1.2. Оператор обеспечивает проведение Торгов в срок не позднее

_____.

2.1.3. Предметом торгов является _____

(право на заключение договора о комплексном развитии территории в отношении всей территории, указанной в решении о комплексном развитии территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории)

2.1.4. Метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников конкурса о выполнении ими конкурсных условий:

(заполняется в случае, если решением о проведении торгов предусмотрено их проведение в форме конкурса)

2.1.5. Иные условия:

2.1.5.1. _____.

2.1.5.2. _____.

3. Прочие условия

3.1. Порядок реализации решения о комплексном развитии территории и взаимодействия сторон:

3.1.1. _____

3.2. _____.

4. Заключительные положения

4.1. Стороны исходят из того, что выполнение условий настоящего Соглашения не приводит к нарушению законодательства Российской Федерации. При выявлении признаков нарушения законодательства Российской Федерации Стороны обязуются провести переговоры в целях недопущения возможных нарушений и в случае необходимости внесения изменений в настоящее Соглашение.

4.2. Настоящее Соглашение не является основанием для предъявления взаимных претензий Сторонами.

4.3. Изменения, которые вносятся в настоящее Соглашение, оформляются в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений.

4.4. Настоящее Соглашение вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств в рамках настоящего Соглашения.

4.5. Настоящее Соглашение составлено в ____ экземплярах, полностью идентичных и имеющих равную юридическую силу.

5. Подписи и реквизиты Сторон

От Уполномоченного органа:

От Оператора

(Ф.И.О.)

(Ф.И.О.)

(должность)

(должность)

(М.П.)

(М.П.)

».
