



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

1 октября 2021 года

№ 430-п

г. Омск

О порядке осуществления комплексного развития территории Омской области

В соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Омской области постановляет:

Утвердить:

- 1) Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иные требования к комплексному развитию территории (приложение № 1);
- 2) Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации, с уполномоченным органом исполнительной власти Омской области (приложение № 2);
- 3) Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (приложение № 3);
- 4) Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления Омской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (приложение № 4);
- 5) критерии многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, в отношении которых осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки (приложение № 5).

Исполняющий обязанности  
Председателя Правительства  
Омской области

В.П. Бойко

## ПОРЯДОК

определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и  
иные требования к комплексному развитию территории

1. Границы территории, подлежащей комплексному развитию жилой и нежилой застройки, могут устанавливаться в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, если иное не установлено федеральным законодательством.

2. Включение в границы территории, в отношении которой принимается решение о ее комплексном развитии, земельных участков, планируемых для размещения объектов регионального и (или) местного значения, допускается по согласованию с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Омской области в соответствии с настоящим постановлением и (или) органом местного самоуправления муниципального образования Омской области в соответствии с муниципальным правовым актом соответственно.

3. Включение в границы территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития, особо охраняемых природных территорий не допускается.

4. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, не могут пересекать границы земельных участков, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

5. Пересечение границ территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с решениями, подготовленными главами местных администраций, с границами муниципальных образований и (или) границами населенных пунктов не допускается.

6. Сведения о границах территории, подлежащей комплексному развитию, должны содержать графическое описание местоположения границ территории, перечень координат характерных точек границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

---

## ПОРЯДОК

согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации, с уполномоченным органом исполнительной власти Омской области

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации определяет процедуру согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее — проект решения), подготовленных главой местной администрации, с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Омской области (далее – Минстрой Омской области).

2. Проект решения, содержащий сведения, предусмотренные частью 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также иные сведения, определенные нормативным правовым актом Правительства Омской области, направляется на согласование в Минстрой Омской области. Предметом такого согласования являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии. Срок такого согласования не может превышать 30 календарных дней со дня поступления проекта решения в Минстрой Омской области.

3. Минстрой Омской области не позднее 3 рабочих дней со дня поступления проекта решения направляет на согласование проект решения и представленные с ним документы для получения соответствующего заключения относительно возможности комплексного развития территории в предлагаемых главой местной администрации границах следующим отраслевым органам исполнительной власти Омской области (далее — отраслевой орган):

1) Министерство имущественных отношений Омской области (в части включения объектов недвижимости, находящихся в собственности Омской области);

2) Министерство культуры Омской области (в части включения объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации);

3) Министерство природных ресурсов и экологии Омской области (в части подтверждения отсутствия в границах соответствующей территории особо охраняемых природных территорий);

4) Министерство энергетики и жилищно-коммунального комплекса Омской области (в части включения объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения регионального значения).

4. Отраслевой орган в течение 10 календарных дней со дня поступления проекта решения рассматривает его и направляет в Минстрой Омской области заключение о согласии или несогласии с проектом решения по вопросам своей компетенции с обоснованием принятого решения.

Отраслевой орган готовит заключение о несогласии с проектом решения с указанием положений законодательства Российской Федерации, препятствующих согласованию проекта решения.

5. В случае поступления заключения о несогласии с проектом решения Минстрой Омской области в течение 5 календарных дней со дня поступления всех запрошенных заключений организует согласительную комиссию, состав и порядок деятельности которой утверждаются Минстроем Омской области, для рассмотрения на ее заседании спорных вопросов с участием представителей отраслевых органов и местной администрации в целях выработки единой позиции по проекту решения.

Результаты работы согласительной комиссии отражаются в протоколе заседания указанной комиссии.

6. Основанием для отказа в согласовании проекта решения является:

1) отсутствие сведений, определенных частью 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также иных сведений, определенных нормативным правовым актом Правительства Омской области;

2) пересечение границ территории, подлежащей комплексному развитию, с границами территорий, в отношении которых принято решение о комплексном развитии Правительством Российской Федерации или Правительством Омской области;

3) отсутствие единой позиции согласительной комиссии;

4) отсутствие документа о согласовании федеральными органами исполнительной власти включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации;

5) отсутствие документа о согласовании уполномоченным органом исполнительной власти Омской области включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков, планируемых для размещения объектов регионального значения.

7. Минстрой Омской области в течение 30 календарных дней со дня поступления на согласование проекта решения от главы местной администрации на основании заключений органов исполнительной власти Омской области, указанных в пункте 3 настоящего Порядка, решения согласительной комиссии, в случае, предусмотренном пунктом 5 настоящего Порядка, подготавливает сводное заключение о согласии с проектом решения или о несогласии с проектом решения и направляет его главе местной администрации.

8. Глава местной администрации после устранения недостатков, указанных в сводном заключении о несогласии с проектом решения, вправе

повторно представить проект решения на согласование в Минстрой Омской области.

9. Повторное согласование проекта решения осуществляется в соответствии с положениями настоящего Порядка.

---

## ПОРЯДОК

определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории

1. Настоящий Порядок определяет начальную цену торгов, проводимых в форме аукциона, на право заключения договоров о комплексном развитии территории жилой застройки, о комплексном развитии территории нежилой застройки, 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 или со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, о комплексном развитии незастроенной территории, осуществляемом в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации случаях принятия решений о комплексном развитии территории Правительством Омской области или главой местной администрации (далее соответственно – договор о комплексном развитии территории, начальная цена предмета аукциона).

2. Начальная цена предмета аукциона устанавливается равной размеру арендной платы за земельный участок (земельные участки), который будет предоставлен победителю аукциона или иному участнику аукциона с целью исполнения им договора о комплексном развитии территории, которая подлежит уплате указанным лицом за 12 календарных месяцев со дня, следующего за днем заключения договора о комплексном развитии территории.

3. Размер арендной платы в отношении указанного в пункте 2 настоящего Порядка земельного участка (земельных участков) определяется на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. В случае если предметом аукциона является право на заключение договора о комплексном развитии территории в отношении части подлежащей такому развитию территории, размер арендной платы определяется исходя из площади земельного участка (земельных участков), составляющего определенную в договоре о комплексном развитии территории часть подлежащей комплексному развитию территории.

## ПОРЯДОК

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

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

2. Для заключения Договора в орган местного самоуправления Омской области имеют право обратиться лица, указанные в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – заявитель).

3. Для заключения Договора заявитель направляет в орган местного самоуправления Омской области заявление, в котором должны быть указаны:

1) полное и сокращенное (при наличии) наименование, место нахождения и адрес, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, контактный телефон – для юридического лица или крестьянского (фермерского) хозяйства, созданного в качестве юридического лица;

2) фамилия, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства, идентификационный номер налогоплательщика, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, контактный телефон – для индивидуального предпринимателя или крестьянского (фермерского) хозяйства, созданного без образования юридического лица;

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

4) реквизиты банковского счета заявителя.

4. К заявлению должны быть приложены:

1) подписанный заявителем (в случае если сторонами Договора являются несколько заявителей, – всеми заявителями) проект Договора, содержащий сведения, указанные в части 1 статьи 67 (с учетом требования части 4 статьи 70), частях 3, 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в проект Договора могут быть включены по усмотрению заявителя также иные положения, не предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящим Порядком в качестве обязательных);

2) имеющиеся в распоряжении заявителя документы, подтверждающие право заявителя на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества, находящиеся в границах комплексного развития территории, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости;

3) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя на осуществление действий от имени заявителя.

5. В случае обращения заявителей, являющихся правообладателями земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, находящихся в границах комплексного развития территории, но не являющихся собственниками указанных объектов, помимо документов, указанных в пункте 4 настоящего Порядка, к заявлению должны быть приложены дополнительно:

1) документ, подтверждающий, что срок действия прав заявителя на земельный участок, расположенный в границах комплексного развития территории, по состоянию на 20-й календарный день со дня подачи заявления составляет не менее чем 5 лет, при этом документы, в которых срок действия указанных прав обозначен как неопределенный, не считаются подтверждающими указанное обстоятельство;

2) документ, содержащий письменное согласие собственника указанного земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества или письменное согласие исполнительного органа государственной власти Омской области или органа местного самоуправления Омской 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, на участие в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей.

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

6. В течение 1 рабочего дня со дня поступления заявления орган местного самоуправления Омской области запрашивает в электронном виде с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия:



1) сведения о заявителе, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц (Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей), – в Федеральной налоговой службе;

2) сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подтверждающие права заявителя на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества, – в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

7. Срок рассмотрения заявления органом местного самоуправления Омской области составляет 20 календарных дней со дня поступления заявления.

8. По результатам рассмотрения заявления орган местного самоуправления Омской области принимает одно из следующих решений:

- 1) о заключении Договора;
- 2) об отказе в заключении Договора.

9. Основания для принятия органом местного самоуправления Омской области решения об отказе в заключении Договора:

1) заявитель (в случае обращения нескольких заявителей в целях заключения одного Договора – один из заявителей) не является лицом, указанным в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) заявление не соответствует требованиям пункта 3 настоящего Порядка;

3) к заявлению не приложены документы, указанные в пунктах 4 и 5 настоящего Порядка;

4) заявление и (или) приложенные к заявлению документы не поддаются прочтению;

5) заключение Договора не относится к полномочиям органа местного самоуправления Омской области, в который обратился заявитель;

6) проект Договора не соответствует Градостроительному кодексу Российской Федерации и (или) настоящему Порядку.

10. В случае принятия решения о заключении Договора орган местного самоуправления Омской области в срок не позднее 20 календарных дней со дня поступления заявления подписывает Договор и направляет подписанный Договор заявителю по адресу и способом, указанными в заявлении. Со дня направления органом местного самоуправления подписанного Договора заявителю Договор считается заключенным.

11. В случае принятия решения об отказе в заключении Договора орган местного самоуправления Омской области в срок не позднее 20 календарных дней со дня поступления заявления направляет заявителю уведомление об отказе в заключении Договора по адресу и способом, указанными в заявлении. Уведомление должно содержать указание на обстоятельства, послужившие причиной принятия решения об отказе в заключении Договора, со ссылкой на соответствующее основание, установленное настоящим Порядком.

---

## КРИТЕРИИ

многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, в отношении которых осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки

1. Настоящие критерии включения многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов в решения по комплексному развитию территории жилой застройки разработаны в соответствии с пунктом 2 части 2 и пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному из следующих критериев:

1) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 50 % согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд, оснащенной техническим оборудованием, необходимым для обследования фактического состояния объекта капитального строительства, имеющей в своем составе специалистов, обладающих опытом в области проведения обследования состояния объектов капитального строительства;

2) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на 1 квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную постановлением Правительства Омской области от 9 июня 2015 года № 143-п "Об установлении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области";

3) многоквартирный дом построен в период индустриального домостроения (введен в эксплуатацию в период до 1980 года включительно)

по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

4) в многоквартирном доме отсутствует хотя бы одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение).

3. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовых домов, соответствующие одному из критериев, установленных в подпунктах 1, 4 пункта 2 настоящих критериев.

---