



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16 ноября 2021.  
г. Орёл

№ 688

Об утверждении Порядка  
заключения органами местного самоуправления муниципальных  
образований Орловской области договоров о комплексном  
развитии территории по инициативе правообладателей  
земельных участков и (или) расположенных на них  
объектов недвижимого имущества

В соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Орловской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Порядок заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

2. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Орловской области по развитию инфраструктуры.

Председатель Правительства  
Орловской области



А. Е. Клычков

## ПОРЯДОК

заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации и определяет процедуру заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов (далее также – Договор).

2. В настоящем Порядке понятия и сокращения используются в значениях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Под правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, имеющими право в рамках настоящего Порядка обратиться в орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области для заключения Договора, понимаются лица, указанные в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также – заявитель, правообладатель).

4. Заявитель в целях заключения Договора представляет в орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области следующие документы:

1) заявление на имя главы местной администрации муниципального образования Орловской области в произвольной форме, содержащее предложение о заключении Договора (далее также – заявление), в котором должны быть указаны:

а) для юридического лица: полное и сокращенное (при наличии) наименование, сведения о месте нахождения юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, реквизиты банковского счета, контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии), способ направления результата рассмотрения заявления (по адресу электронной почты или через организации почтовой связи), сведения обо всех правообладателях земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (в случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя или более правообладателями);

б) для индивидуального предпринимателя: фамилия, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, сведения о месте жительства, идентификационный номер налогоплательщика, реквизиты банковского счета, контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии), способ направления результата рассмотрения заявления (по адресу электронной почты или через организации почтовой связи), сведения обо всех правообладателях земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (в случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя или более правообладателями);

в) для физического лица: фамилия, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства, реквизиты банковского счета, контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии), способ направления результата рассмотрения заявления (по адресу электронной почты или через организации почтовой связи), сведения обо всех правообладателях земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (в случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя или более правообладателями);

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя;

3) документы, подтверждающие право заявителя на земельный участок (земельные участки) и (или) объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, в отношении которой планируется осуществление деятельности по комплексному развитию территории;

4) пояснительную записку, содержащую следующие сведения:

а) о существующих запретах и (или) ограничениях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой планируется осуществление деятельности по комплексному развитию территории;

б) о кадастровых номерах земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой планируется осуществление деятельности по комплексному развитию территории, в составе заявления;

в) о границах территории, в отношении которой планируется осуществление деятельности по комплексному развитию территории, на основании Договора (описание и эскиз границ территории);

г) об утвержденной документации по планировке территории, в отношении которой планируется осуществление деятельности по комплексному развитию территории;

д) о графике исполнения обязательств в рамках исполнения Договора;

е) о графике проведения работ по благоустройству территории в рамках исполнения Договора;

5) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе

правообладателя (в случае, если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями), содержащее условия, предусмотренные частью 6 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (в случае, если обращается представитель):

а) для представителя юридического лица – нотариально заверенную доверенность либо доверенность за подписью уполномоченного представителя юридического лица;

б) для представителя физического лица – нотариально заверенную доверенность;

7) документ, содержащий информацию о сроке действия прав заявителя, который по состоянию на день заключения Договора должен составлять не менее чем пять лет (в случае, если заявитель не является правообладателем земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой планируется осуществление деятельности по комплексному развитию территории);

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

Письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления муниципального образования Орловской области, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка и распоряжение таким объектом недвижимого имущества, не требуется в случае, если мероприятия по комплексному развитию территории не предусматривают изменение вида разрешенного использования указанного земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества;

9) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц (Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей), содержащую сведения о заявителе (представляется заявителем по собственной инициативе);

10) выписку из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую сведения о правах заявителя на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества (представляется заявителем по собственной инициативе);

11) решение о согласовании включения в границы территории,

подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не обремененных правами третьих лиц, являющихся смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей, для размещения объектов коммунальной, транспортной или социальной инфраструктур, полученное в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 19 августа 2020 года № 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» (далее также – постановление Правительства Российской Федерации от 19 августа 2020 года № 1260) (в случае необходимости размещения объектов коммунальной, транспортной или социальной инфраструктур в границах территории, подлежащей комплексному развитию).

5. Документы, указанные в пункте 4 настоящего Порядка (далее – документы), представляются в орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области заявителем или его представителем лично с предъявлением оригинала документа, удостоверяющего его личность, а также оригинала документа, подтверждающего полномочия представителя, либо направляются через организации почтовой связи заказным письмом с описью прилагаемых документов.

6. Документы в день их поступления в орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области принимаются по описи приложенных документов и регистрируются в журнале регистрации с указанием даты и времени их поступления.

7. Уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области в срок не позднее 5 рабочих дней со дня регистрации документов возвращает их заявителю без рассмотрения путем направления уведомления способом, указанным заявителем в заявлении, при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) заявитель (в случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя или более правообладателями – одно из лиц, сведения о котором указаны в заявлении) не является лицом, указанным в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) заявителем не представлены (представлены не в полном объеме) документы, предусмотренные пунктом 4 настоящего Порядка (за исключением документов, представляемых по собственной инициативе, или отсутствия случаев, указанных в подпунктах 1, 5, 6, 8, 11 пункта 4 настоящего Порядка);

3) документы, представленные заявителем, содержат незаверенные

исправления, подчистки и (или) помарки, текст не поддается прочтению.

8. Орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области в случае непредставления заявителем по собственной инициативе документов, предусмотренных подпунктами 9 и 10 пункта 4 настоящего Порядка, в течение 3 рабочих дней со дня регистрации документов в рамках межведомственного взаимодействия с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия запрашивает:

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

2) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области – сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о праве заявителя на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества.

9. Орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области не вправе требовать от заявителя представления документов, указанных в подпунктах 9 и 10 пункта 4 настоящего Порядка, а также дополнительной информации и осуществления действий, не предусмотренных настоящим Порядком.

10. Орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области в течение 15 рабочих дней по результатам рассмотрения заявления, которое не было возвращено заявителю в порядке, предусмотренном пунктом 7 настоящего Порядка, принимает решение:

1) о заключении с заявителем Договора при отсутствии оснований, указанных в пункте 11 настоящего Порядка;

2) об отказе в заключении Договора при наличии оснований, указанных в пункте 11 настоящего Порядка.

11. Орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области принимает решение об отказе в заключении Договора при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) наличии в документах, представленных заявителем, недостоверной информации и противоречивых сведений;

2) отсутствию прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости (права собственности, права аренды либо безвозмездного пользования) у заявителя, либо срок действия его прав на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества на день заключения Договора составляет менее чем пять лет;

3) наличии существующих запретов и (или) ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов

капитального строительства в границах территории, в отношении которой планируется осуществление деятельности по комплексному развитию территории;

4) отсутствии согласования, полученного в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 19 августа 2020 года № 1260 (в случае, если такое согласование требуется);

5) если заключение Договора не относится к полномочиям органа местного самоуправления, в который обратился заявитель.

12. В течение 3 рабочих дней со дня принятия решения об отказе в заключении Договора орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области письменно уведомляет заявителя о принятом решении с указанием исчерпывающего перечня причин, послуживших основанием для отказа, путем направления уведомления способом, указанным заявителем в заявлении.

13. Заявитель после устранения причин, послуживших основанием для возврата заявления без рассмотрения и отказа в заключении Договора, вправе повторно в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5 настоящего Порядка, направить соответствующие документы в орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области.

14. Процедура рассмотрения документов, предусмотренных пунктом 13 настоящего Порядка, а также принятия решения и уведомления заявителя о принятом решении осуществляется органом местного самоуправления муниципального образования Орловской области в порядке, предусмотренном пунктами 6–12 настоящего Порядка.

15. В случае принятия решения о заключении с заявителем Договора орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области в течение 3 рабочих дней со дня принятия такого решения направляет заявителю проект Договора с сопроводительным письмом, содержащим информацию о сроке, порядке подписания Договора заявителем, а также порядке согласования разногласий (в случае их наличия).

16. Содержание Договора определяется в соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

17. В случае отсутствия разногласий заявитель в течение 30 рабочих дней со дня получения сопроводительного письма и проекта Договора обращается в орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области для заключения Договора.

18. В случае наличия разногласий заявитель в течение 15 рабочих дней со дня получения сопроводительного письма и проекта Договора обращается в орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области для согласования разногласий и подписания протокола разногласий.

Протокол разногласий подписывается заявителем и уполномоченным представителем органа местного самоуправления муниципального

образования Орловской области в день личного обращения заявителя в орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области.

В течение 3 рабочих дней со дня подписания протокола разногласий орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области направляет заявителю доработанный проект Договора с сопроводительным письмом, содержащим информацию о сроке подписания Договора заявителем.

Заявитель в течение 15 рабочих дней со дня получения сопроводительного письма и доработанного проекта Договора обращается в орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области для заключения Договора.

19. Договор подписывается заявителем и уполномоченным представителем органа местного самоуправления муниципального образования Орловской области в день личного обращения заявителя в орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области. Договор заключается в письменной форме в количестве 2 экземпляров. Один экземпляр Договора остается в органе местного самоуправления муниципального образования Орловской области, второй в день подписания передается лично заявителю.

20. В случае если заявитель в срок, указанный в пункте 17 настоящего Порядка, или в срок, указанный в абзаце четвертом пункта 18 настоящего Порядка, не обратился в орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области для заключения Договора, проект Договора аннулируется органом местного самоуправления муниципального образования Орловской области путем направления заявителю уведомления в течение 5 рабочих дней соответственно со дня истечения срока, указанного в пункте 17, абзаце четвертом пункта 18 настоящего Порядка.