



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 31.08.2021 № 686

г. Ростов-на-Дону

### **О Порядке заключения договора о комплексном развитии территории между органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в случаях, предусмотренных статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации**

В соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 8 части 1 статьи 4 Областного закона от 21.06.2021 № 492-ЗС «О регулировании отдельных положений в сфере комплексного развития территорий Ростовской области» Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Порядок заключения договора о комплексном развитии территории между органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в случаях, предусмотренных статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно приложению.

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

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министра строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области Куц С.В.

Губернатор  
Ростовской области



 В.Ю. Голубев

Постановление вносит  
министерство строительства,  
архитектуры и территориального  
развития Ростовской области

Приложение  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 31.08.2021 № 686

**ПОРЯДОК**  
заключения договора о комплексном развитии  
территории между органами местного самоуправления  
и правообладателями земельных участков и (или) расположенных  
на них объектов недвижимого имущества в случаях, предусмотренных  
статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок устанавливает механизм взаимодействия органов местного самоуправления поселений, городских округов в Ростовской области и правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества при заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – договор).

1.2. Для целей настоящего Порядка заявителем, имеющим право на заключение договора (далее – заявитель), является физическое или юридическое лицо, являющееся правообладателем земельного участка и (или) объекта недвижимого имущества, расположенных в границах территории, предполагаемой к комплексному развитию, в том числе лица, определенные частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Интересы заявителя могут представлять иные лица, действующие в интересах заявителя на основании документа, удостоверяющего их полномочия, либо в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее – представители заявителя).

1.3. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее также – соглашение).

Соглашение должно содержать условия, установленные частью 6 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также может содержать иные условия, в том числе порядок и условия распределения между правообладателями расходов на строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

1.4. Договор заключается без проведения торгов (конкурса или аукциона).

1.5. Сторонами договора являются заявитель (заявители) и уполномоченный орган местного самоуправления поселения, городского округа в Ростовской области, в границах которого расположен земельный участок (земельные участки), в отношении которого предполагается комплексное развитие территории (далее – уполномоченный орган местного самоуправления).

1.6. Содержание договора определяется частями 3 и 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В договор по согласованию сторон могут быть включены иные положения.

1.7. В границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, не могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие таким правообладателям, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации.

По согласованию с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ростовской области или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границы территории, подлежащей комплексному развитию, могут включаться земельные участки, 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.

## 2. Порядок рассмотрения заявления о заключении договора

2.1. Заявитель (представитель заявителя) обращается в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора (далее также – заявление). Форма заявления устанавливается органами местного самоуправления.

В случае, если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, заявление подписывается всеми правообладателями (представителями правообладателей) земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, предполагаемой к комплексному развитию.

2.2. К заявлению о заключении договора прилагаются следующие документы:

2.2.1. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя, в случае, если заявителем является физическое лицо; копии учредительных документов – в случае, если заявителем является юридическое лицо.

При обращении с заявлением о заключении договора представителя заявителя:

копия документа, удостоверяющего личность представителя заявителя;  
документ (его копия), удостоверяющий права (полномочия) представителя заявителя.

2.2.2. Подписанный заявителем (в случае, если сторонами договора являются несколько заявителей – всеми заявителями) проект договора.

2.2.3. Соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (в случае, если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества).

2.2.4. Имеющиеся в распоряжении заявителя документы (их копии), подтверждающие право заявителя на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества, расположенные в границах комплексного развития территории, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

2.2.5. Ситуационный план территории, в отношении которой предполагается ее комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров расположенных в границах такой территории земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

2.2.6. Чертеж или чертежи планировки территории, подлежащие включению в основную часть проекта планировки территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, и чертежи межевания территории, подлежащие включению в основную часть проекта межевания указанной территории.

2.2.7. План (график) реализации комплексного развития территории с приложением ориентировочных затрат на реализацию комплексного развития территории.

2.2.8. Пояснительная записка, в том числе содержащая обоснование достижения целей комплексного развития территории.

2.2.9. Предложение по внесению изменений в документы градостроительного зонирования (в случае, если размещение создаваемых объектов капитального строительства потребует внесения изменений в документы градостроительного зонирования).

2.2.10. Предложение по внесению изменений в документы территориального планирования (в случае, если размещение создаваемых объектов капитального строительства потребует внесения изменений в документы территориального планирования).

2.2.11. Письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление земельного участка, распоряжение объектом недвижимого имущества, в случае, установленном частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (при необходимости).

2.3. Копии документов, указанные в подпунктах 2.2.1 и 2.2.4 пункта 2.2 настоящего раздела, принимаются у заявителя при предъявлении подлинников документов или нотариально заверенные.

2.4. В случае, если в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, включаются для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие таким правообладателям, 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, то с заявлением о заключении договора заявитель (представитель заявителя) вправе обратиться после получения соответствующего согласования уполномоченного федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Ростовской области, органа местного самоуправления, полученного в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Реквизиты уведомления о согласовании включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененных правами третьих лиц, указываются заявителем в заявлении о заключении договора.

2.5. Уполномоченный орган местного самоуправления рассматривает заявление о заключении договора и прилагаемые к нему документы и в течение 30 дней с даты регистрации такого заявления направляет заявителю один из следующих документов:

договор, подписанный уполномоченным органом местного самоуправления и зарегистрированный в установленном порядке;

протокол разногласий к проекту договора, подписанный уполномоченным органом местного самоуправления;

уведомление об отказе в заключении договора, подписанное уполномоченным органом местного самоуправления, при наличии оснований, предусмотренных пунктом 2.6 настоящего раздела.

2.6. Основанием для отказа в заключении договора являются:

несоответствие представленных заявителем (представителем заявителя) документов требованиям, предусмотренным пунктом 2.2 настоящего раздела, или непредставление (представление не в полном объеме) указанных документов;

недостоверность представленной заявителем (представителем заявителя) информации в документах, предусмотренных пунктом 2.2 настоящего раздела;

отсутствие в представленных документах дат, подписей, печатей (при наличии);

наличие документов, не поддающихся прочтению;

наличие в представленных документах исправлений, дописок, подчисток, технических ошибок (под техническими ошибками признаются описки, опечатки, арифметические ошибки, приведшие к несоответствию сведений, которые были внесены в документы, сведениям в документах, на основании которых они вносились);

содержание проекта договора не соответствует требованиям, установленным частями 3 и 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

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

несоответствие предлагаемого развития территории утвержденным документам территориального планирования Российской Федерации, Ростовской области, муниципальных образований в Ростовской области в части размещения объектов федерального, регионального, местного значения;

несоответствие предлагаемого развития территории программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, городских округов, программам комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, городских округов, программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов;

наличие обременений земельного участка и (или) ограничений его использования, не позволяющих в соответствии с действующим законодательством разместить предлагаемые объекты;

опубликование на дату подачи заявления о заключении договора проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, решения о комплексном развитии незастроенной территории, в границах которой полностью или частично расположены принадлежащие правообладателям земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, указанные в заявлении.

2.7. В случае заключения договора уполномоченный орган местного самоуправления подписывает такой договор, регистрирует его и направляет подписанный договор заявителю по адресу и способом, указанным в заявлении.

2.8. В случае наличия разногласий по проекту договора уполномоченный орган местного самоуправления составляет протокол разногласий к проекту договора, подписывает его и направляет заявителю по адресу и способом, указанным в заявлении.

2.9. Заявитель в срок не позднее 30 дней со дня получения направленного уполномоченным органом местного самоуправления протокола разногласий к проекту договора направляет в уполномоченный орган местного самоуправления подписанный заявителем (в случае, если сторонами договора являются несколько заявителей – всеми заявителями) проект договора с внесенными изменениями.

В случае непредставления заявителем в уполномоченный орган местного самоуправления указанного проекта договора в установленный в первом абзаце настоящего пункта срок, рассмотрение заявления уполномоченным органом местного самоуправления считается прекращенным, что не лишает заявителя права повторно обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора с соблюдением требований настоящего Порядка.

Уполномоченный орган местного самоуправления в течение 10 дней со дня поступления проекта договора, указанного в абзаце первом настоящего пункта, подписывает такой договор либо письменно уведомляет заявителя об отказе в подписании договора в представленной редакции по основаниям, предусмотренным пунктом 2.6 настоящего раздела, а также в случае, если проект договора не учитывает всех предложений, указанных в протоколе разногласий.

2.10. В случае отказа в заключении договора уполномоченный орган местного самоуправления направляет заявителю уведомление об отказе в заключении договора, подписанное уполномоченным органом местного самоуправления, по адресу и способом, указанным в заявлении. Уведомление должно содержать указание на обстоятельства, послужившие основанием для отказа в заключении договора.

Отказ от заключения договора не препятствует повторному обращению заявителя в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора с соблюдением требований настоящего Порядка.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин