



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 13.09.2021 № 740

г. Ростов-на-Дону

### **О некоторых мерах по реализации Областного закона от 21.06.2021 № 492-ЗС**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Областным законом от 21.06.2021 № 492-ЗС «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий Ростовской области» Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить:

1.1. Критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, которые могут быть расположены в границах комплексного развития территории жилой застройки согласно приложению № 1.

1.2. Критерии, которым должны соответствовать не признанные аварийными жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные на земельных участках, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки согласно приложению № 2.

1.3. Порядок определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 3.

1.4. Случаи, в которых 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 согласно приложению № 4.

1.5. Порядок взаимодействия органов исполнительной власти Ростовской области, органов местного самоуправления при подготовке решения Правительства Ростовской области о комплексном развитии территории согласно приложению № 5.

1.6. Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации, согласно приложению № 6.

1.7. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, и иные сведения, которые включаются в решение о комплексном развитии территории, согласно приложению № 7.

1.8. Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки согласно приложению № 8.

1.9. Дополнительные требования к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории согласно приложению № 9.

2. Установить предельный срок для проведения 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, не более 60 дней со дня опубликования в установленном порядке проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

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

4. 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 № 1  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 13.09.2021 № 740

### КРИТЕРИИ,

которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, которые могут быть расположены в границах комплексного развития территории жилой застройки

Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют одному или нескольким следующим критериям:

общий физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) составляет 70 процентов и выше;

совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться специализированной некоммерческой организацией, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

многоквартирные дома, построенные в период индустриального домостроения с 1957 по 1968 (включительно) годы, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

многоквартирные дома, техническое состояние которых признано ограниченно работоспособным в соответствии с порядком, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

многоквартирные дома, в которых отсутствуют одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение и (или) водоотведение (канализация), энергоснабжение.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин

Приложение № 2  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 13.09.2021 № 740

**КРИТЕРИИ,**  
которым должны соответствовать  
не признанные аварийными жилые дома блокированной  
застройки, объекты индивидуального жилищного строительства,  
садовые дома, расположенные на земельных участках, подлежащих  
изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях  
комплексного развития территории жилой застройки

В целях комплексного развития территории жилой застройки подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд земельные участки и расположенные на них не признанные аварийными жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, соответствующие одному или нескольким следующим критериям:

общий физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) составляет 70 процентов и выше;

отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение (за исключением местной системы водоснабжения жилого дома (садового дома) от отдельного источника), энергоснабжение.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин

**ПОРЯДОК**  
определения границ территории  
жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

1. Настоящий Порядок устанавливает процедуру определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в случаях принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Ростовской области или главой местной администрации муниципального образования в Ростовской области.

2. Определение границ территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, жилищного и земельного законодательства, а также настоящего Порядка, исходя из следующих факторов:

сложившаяся планировка территории и существующее землепользование;  
обеспечение объектами инженерной, транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур (планируемых и существующих);

наличие объектов федерального, регионального, местного значения, размещение которых предусмотрено документами территориального планирования Российской Федерации, Ростовской области, муниципальных образований в Ростовской области.

3. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, определяются в процессе разработки проекта решения о комплексном развитии территории посредством их описания (отображения) в графической и текстовой форме.

4. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, устанавливаются, в том числе по:

границам муниципального образования;

границам одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей;

границам земельных участков, на которых расположены объекты, планируемые к включению в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

естественным границам природных объектов, особо охраняемых природных территорий, городских лесов, лесопарковых зеленых поясов, земель лесного фонда, земель водного фонда.

5. В случае, если границы территории, подлежащей комплексному развитию, определяются по границам нескольких элементов планировочной

структуры или их частей, такие элементы планировочной структуры должны находиться в непосредственной близости друг к другу и не могут быть разделены иным элементом планировочной структуры, за исключением наличия между ними таких элементов планировочной структуры как территории, занятые линейным объектом и (или) предназначенные для размещения линейного объекта, и улично-дорожная сеть.

6. В границы территории, подлежащей комплексному развитию, в отношении которой заключается один договор о комплексном развитии, допускается включение двух и более несмежных территорий, расположенных в одном или нескольких элементах планировочной структуры, если такие территории соответствуют требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящего постановления, и если с учетом сложившейся градостроительной ситуации развитие таких территорий целесообразно осуществлять совокупно.

7. В границы территории, подлежащей комплексному развитию, не могут быть включены:

земли лесного фонда, водного фонда, городских лесов и лесопарковых поясов, особо охраняемые природные территории;

земельные участки, на которые установлены обеспечительные меры (ведутся судебные разбирательства);

земельные участки, в отношении которых действует решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, принятое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, либо размещено извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

находящиеся в собственности Ростовской области или муниципальной собственности объекты недвижимого имущества, в отношении которых размещены информационные сообщения о продаже государственного или муниципального имущества в соответствии с Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» указанными в таких сообщениях способами приватизации государственного или муниципального имущества, за исключением случаев отмены приватизации государственного или муниципального имущества, а также случаев, когда продажа государственного или муниципального имущества не состоялась по основаниям, установленным указанным Федеральным законом;

находящиеся в собственности акционерных обществ, обществ с ограниченной ответственностью объекты недвижимого имущества, доля Ростовской области, муниципального образования в уставном капитале которых составляет 50 процентов и более и в отношении которых в соответствии с Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» размещено информационное сообщение о продаже государственного и муниципального имущества путем продажи акций акционерного общества, долей в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью.

8. Границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, могут быть изменены в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме, включенном в решение о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – собственники помещений в многоквартирном доме) на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме принято решение об исключении такого многоквартирного дома из решения о комплексном развитии территории жилой застройки, если такое решение принято до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

В этом случае собственники помещений в многоквартирном доме направляют решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об исключении такого многоквартирного дома из решения о комплексном развитии территории жилой застройки:

в министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области – при принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Ростовской области;

главе местной администрации поселения, городского округа – при принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки главой местной администрации поселения, городского округа.

Министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области, глава местной администрации поселения, городского округа в течение 60 дней со дня получения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в абзаце втором настоящего пункта, обеспечивают принятие решения о внесении изменений в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

9. Описание местоположения границ территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

10. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, подлежат отображению на карте (картах), выполненной в масштабе М 1:500, М 1:1000, М 1:2000, М 1:5000.

12. Включение в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Ростовской области, муниципальной собственности, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Ростовской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин

Приложение № 4  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 13.09.2021 № 740

СЛУЧАИ,  
в которых 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

Принятие решения о комплексном развитии территории допускается 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 случаях соответствия несмежных территорий следующим критериям:

земельные участки в границах несмежных территорий предназначены для обеспечения жилищных прав собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, и подлежащих сносу и (или) реконструкции при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки;

земельные участки в границах несмежных территорий предназначены для создания объектов транспортной, социальной, инженерной инфраструктуры, благоустройства территорий, озеленения в целях достижения расчетных показателей минимального уровня обеспеченности объектами регионального и местного значения и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов, установленных региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин



Приложение № 5  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 13.09.2021 № 740

**ПОРЯДОК**  
взаимодействия органов исполнительной власти  
Ростовской области, органов местного самоуправления  
при подготовке решения Правительства Ростовской области  
о комплексном развитии территории

1. Настоящий Порядок определяет механизм взаимодействия органов исполнительной власти Ростовской области, органов местного самоуправления при подготовке решения Правительства Ростовской области о комплексном развитии территории жилой застройки, о комплексном развитии территории нежилой застройки, о комплексном развитии незастроенной территории в случаях, установленных пунктом 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Решение Правительства Ростовской области о комплексном развитии территории жилой застройки, о комплексном развитии территории нежилой застройки, о комплексном развитии незастроенной территории области (далее также – решение о комплексном развитии территории) принимается Правительством Ростовской области в форме постановления Правительства Ростовской области.

3. Подготовка решения Правительства Ростовской области о комплексном развитии территории обеспечивается министерством строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области (далее – уполномоченный орган).

4. В случае, если инициатором принятия решения о комплексном развитии территории выступает Правительство Ростовской области, уполномоченный орган поручает государственному автономному учреждению Ростовской области «Ростовский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства» подготовку материалов, необходимых для принятия решения о комплексном развитии территории, указанных в пункте 8 настоящего Порядка.

5. В случае, если инициатором принятия решения о комплексном развитии территории выступает орган местного самоуправления муниципального образования (поселения, городского округа) в Ростовской области, глава местной администрации поселения, городского округа, а в случае, если территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований, то глава местной администрации каждого поселения, городского округа, в границах которых расположена территория, подлежащая комплексному развитию, обращается в уполномоченный орган с предложением о принятии решения о комплексном

развитии территории с приложением материалов, необходимых для принятия решения о комплексном развитии территории, указанных в пункте 8 настоящего Порядка.

6. В случае, если инициатором принятия решения о комплексном развитии территории выступает юридическое лицо, такое юридическое лицо обращается в уполномоченный орган с предложением о принятии решения о комплексном развитии территории с приложением материалов, необходимых для принятия решения о комплексном развитии территории, указанных в пункте 8 настоящего Порядка (далее – предложение).

7. В течение 10 рабочих дней с даты поступления предложения лиц, указанных в пунктах 5, 6 настоящего Порядка, уполномоченный орган:

осуществляет подготовку решения о комплексном развитии территории; возвращает материалы лицу, инициировавшему принятие решения о комплексном развитии территории, при наличии следующих оснований:

представленные материалы, необходимые для принятия решения о комплексном развитии территории, не соответствуют требованиям, установленным пунктом 8 настоящего Порядка;

в отношении всей или части указанной в предложении о комплексном развитии территории подготовлен и опубликован в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проект решения Правительства Ростовской области или проект решения главы местной администрации о комплексном развитии этой же территории.

8. Материалы, необходимые для принятия решения о комплексном развитии территории (далее – материалы):

8.1. Архитектурно-градостроительная концепция развития территории, включающая:

ситуационный план территории, в отношении которой предлагается ее комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров и площади расположенных в границах такой территории земельных участков и (или) объектов капитального строительства;

схему планировочной организации территории (земельного участка, земельных участков) с расчетом показателей в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования и (или) иные графические материалы, отражающие предложения по использованию территории (земельного участка, земельных участков);

планируемые сроки реализации решения о комплексном развитии территории и планируемые сроки реализации отдельных этапов комплексного развития территории;

графическое описание территории по результатам реализации решения о комплексном развитии территории, включая трехмерную модель предлагаемой застройки территории комплексного развития.

8.2. Финансово-экономическое обоснование реализации решения о комплексном развитии территории, включающее следующие разделы:

общие данные о комплексном развитии территории, экономическая и социальная значимость объектов, планируемых к размещению на данной территории;

организационный план (этапы реализации решения о комплексном развитии территории, сроки реализации этапов комплексного развития территории, сроки начала строительства и ввода в эксплуатацию объектов, создаваемых в результате реализации решения о комплексном развитии территории);

информация о потребности объекта, объектов, создаваемых в результате реализации решения о комплексном развитии территории, в подключении (технологическом присоединении) к сетям электроснабжения, газоснабжения и инженерно-технического обеспечения с указанием планируемого потребления ресурсов и технической возможности подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения, газоснабжения и инженерно-технического обеспечения;

информация о необходимости и технической возможности присоединения объекта, объектов, создаваемых в результате реализации решения о комплексном развитии территории, к транспортной инфраструктуре;

перечень объектов регионального и (или) местного значения, планируемых к строительству при реализации решения о комплексном развитии территории, и их планируемые параметры (в том числе дошкольные образовательные организации, общеобразовательные учреждения, поликлиники, стоянки автомобилей, в том числе для временного хранения автомобилей);

информация о наличии потребности в предоставлении средств федерального, областного или местного бюджета при реализации решения о комплексном развитии территории.

### 8.3. Пояснительная записка, которая должна содержать обоснование:

о соответствии содержания решения о комплексном развитии территории целям комплексного развития территории, указанным в части 1 статьи 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

о включении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, в том числе находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, в границы территории, в отношении которой планируется комплексное развитие.

9. Лица, указанные в пунктах 5, 6 настоящего Порядка, вправе по собственной инициативе представить в уполномоченный орган иные материалы для обоснования предложения.

10. Материалы представляют собой результат комплексной градостроительной проработки территории, подлежащей комплексному развитию, а также смежных с ней территорий, которые могут быть вовлечены в связанные градостроительные процессы.

Сбор информации, сведений и документов, необходимых для подготовки материалов, осуществляется с учетом сведений, содержащихся в государственных и муниципальных информационных системах, а также путем направления межведомственных запросов в федеральные органы государственной власти, в органы исполнительной власти Ростовской области, органы местного самоуправления.

11. В случае, если в границы территории, подлежащей комплексному развитию, планируется включение земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности Ростовской области, муниципальной собственности, уполномоченный орган в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, обеспечивает согласование с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Ростовской области, органами местного самоуправления включение в границы указанной территории таких земельных участков.

12. Подготовленный проект решения о комплексном развитии территории уполномоченный орган направляет с приложением копий материалов:

в министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области, министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области, министерство экономического развития Ростовской области, министерство финансов Ростовской области, министерство промышленности и энергетики Ростовской области, министерство транспорта Ростовской области, министерство культуры Ростовской области и иные органы исполнительной власти в пределах их компетенции (далее – отраслевые органы);

в орган местного самоуправления поселения, городского округа, на территории которого планируется проведение комплексного развития территории (далее – орган местного самоуправления).

13. Отраслевые органы, орган местного самоуправления в течение 20 рабочих дней с даты поступления проекта решения о комплексном развитии территории и копий материалов, рассматривают проект решения о комплексном развитии территории и направляют в уполномоченный орган мотивированное заключение о возможности согласования проекта решения о комплексном развитии территории либо об отказе в согласовании проекта решения о комплексном развитии территории (далее также – заключение).

14. В случае, если по результатам рассмотрения проекта решения о комплексном развитии территории отраслевыми органами, органом местного самоуправления получено хотя бы одно заключение об отказе в согласовании проекта решения о комплексном развитии территории, уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней с даты поступления такого заключения, организует и проводит совещание с участием представителей отраслевых органов и органов местного самоуправления для рассмотрения на нем спорных вопросов в целях выработки единой позиции по проекту решения о комплексном развитии территории.

Решения, принятые на совещании, указываются в протоколе совещания.

15. Уполномоченный орган в течение 20 рабочих дней дорабатывает проект решения о комплексном развитии территории с учетом решения, принятого на совещании, и повторно направляет проект о комплексном развитии территории в отраслевые органы, орган местного самоуправления для согласования в порядке, установленном пунктом 13 указанного Порядка.

16. В случае, если все отраслевые органы, орган местного самоуправления представили заключения об отказе в согласовании проекта решения о комплексном развитии территории либо если по результатам совещания не достигнута единая позиция о возможности согласования проекта решения о комплексном развитии территории, уполномоченный орган в течение 7 рабочих дней с даты поступления заключений отраслевых органов, органа местного самоуправления либо с даты утверждения протокола совещания готовит сводное заключение об отказе в согласовании проекта решения о комплексном развитии территории и направляет его в адрес лица, инициировавшего принятие решения Правительства Ростовской области о комплексном развитии территории в течение одного рабочего дня со дня его утверждения руководителем уполномоченного органа.

17. Уполномоченный орган в течение трех рабочих дней с даты получения заключений отраслевых органов, органа местного самоуправления о возможности согласования проекта решения о комплексном развитии территории направляет проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки в управление информационной политики Правительства Ростовской области для опубликования проекта решения о комплексном развитии территории в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Правительства Ростовской области, иной официальной информации.

18. При подготовке решения о комплексном развитии территории жилой застройки:

18.1. Уполномоченный орган в течение трех рабочих дней с даты опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки направляет в орган местного самоуправления проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки в целях организации и обеспечения мероприятий по:

размещению проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в сети «Интернет»;

размещению проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около зданий местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

организации проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

18.2. Орган местного самоуправления обеспечивает:

проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект комплексного развития территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в сроки, установленные в пункте 2 настоящего постановления;

направление в уполномоченный орган протоколов общих собраний собственников многоквартирных домов не позднее трех рабочих дней с даты их подписания.

18.3. Уполномоченный орган обеспечивает принятие решения Правительства Ростовской области о комплексном развитии территории жилой застройки в срок не позднее 30 дней со дня окончания срока проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект комплексного развития территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, установленного в пункте 2 настоящего постановления.

19. При подготовке решения о комплексном развитии территории нежилой застройки уполномоченный орган:

19.1. В течение трех рабочих дней с даты опубликования проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки направляет всем правообладателям земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, предложение о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки.

Предложение о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки направляется почтовым отправлением с уведомлением о вручении и должно содержать:

перечень правообладателей земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки;

проект договора о комплексном развитии территории нежилой застройки;

срок, в течение которого правообладатели земельного участка и (или) объектов недвижимого имущества обязаны направить согласие (отказ) на заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки в уполномоченный орган.


19.2. Уполномоченный орган обеспечивает принятие решения Правительства Ростовской области о комплексном развитии территории нежилой застройки в срок не позднее 30 дней со дня окончания срока, в течение которого правообладатели земельного участка и (или) объектов недвижимого имущества обязаны направить согласие (отказ) на заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки в уполномоченный орган.

19.3. 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 ото всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, и представлено в уполномоченный орган не позднее 45 дней со дня получения правообладателем этого предложения.

20. При подготовке решения о комплексном развитии незастроенной территории уполномоченный орган обеспечивает принятие решения Правительства Ростовской области о комплексном развитии незастроенной территории в срок не позднее 30 дней со дня получения заключений отраслевых органов, органов местного самоуправления о согласовании проекта решения о комплексном развитии незастроенной территории.

21. Решения Правительства Ростовской области о комплексном развитии территории жилой застройки, о комплексном развитии нежилой застройки, о комплексном развитии незастроенной территории подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Ростовской области, иной официальной информации.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин

Приложение № 6  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 13.09.2021 № 740

## ПОРЯДОК

согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации

1. Органом исполнительной власти Ростовской области, уполномоченным на согласование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации поселения, городского округа (далее – глава местной администрации), является министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области (далее – уполномоченный орган).

2. Уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования (поселения, городского округа) в Ростовской области направляет в уполномоченный орган проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии нежилой застройки, подготовленные главой местной администрации (далее – проект решения о комплексном развитии территории), с приложением материалов, необходимых для принятия решения о комплексном развитии территории, указанными в пункте 8 Порядка взаимодействия органов исполнительной власти Ростовской области, органов местного самоуправления при подготовке решения Правительства Ростовской области о комплексном развитии территории, установленным настоящим постановлением (далее – обращение).

В случае, если в границы территории, подлежащей комплексному развитию, включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Российской Федерации, Ростовской области, муниципальной собственности, к обращению прилагается документ, подтверждающий согласование с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Ростовской области, органами местного самоуправления включения таких земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в границы территории, подлежащей комплексному развитию.

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

4. Срок согласования проекта решения о комплексном развитии территории не может превышать 30 дней со дня поступления обращения в уполномоченный орган.



5. В случае, если прилагаемые к обращению материалы, необходимые для принятия решения о комплексном развитии территории, соответствуют требованиям, установленным пунктом 8 Порядка взаимодействия органов исполнительной власти Ростовской области, органов местного самоуправления при подготовке решения Правительства Ростовской области о комплексном развитии территории, установленным настоящим постановлением, уполномоченный орган в течение двух рабочих дней со дня поступления обращения обеспечивает направление копии такого обращения в министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области, министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области, министерство экономического развития Ростовской области, министерство финансов Ростовской области, министерство промышленности и энергетики Ростовской области, министерство транспорта Ростовской области, министерство культуры Ростовской области и иные отраслевые органы исполнительной власти Ростовской области в пределах их компетенции (далее – отраслевые органы), а также в государственное автономное учреждение Ростовской области «Ростовский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства» (далее – ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства») для проведения проверки расчетных параметров застройки, указанных в проекте решения о комплексном развитии территории, на соответствие нормативам градостроительного проектирования муниципального образования.

6. Отраслевые органы, ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства» в течение семи рабочих дней рассматривают обращение и направляют в уполномоченный орган мотивированное заключение о возможности согласования проекта решения о комплексном развитии территории либо об отказе в согласовании проекта решения о комплексном развитии территории (далее также – заключение).

7. В случае, если по результатам рассмотрения проекта решения о комплексном развитии территории отраслевыми органами, ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства» получено хотя бы одно заключение об отказе в согласовании проекта решения о комплексном развитии территории, уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней с даты поступления такого заключения организует и проводит совещание с участием представителей отраслевых органов, ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства» и органов местного самоуправления для рассмотрения на нем спорных вопросов в целях выработки единой позиции по проекту решения о комплексном развитии территории.

Решения, принятые на совещании, указываются в протоколе совещания.

8. Уполномоченный орган в течение семи рабочих дней с даты поступления заключений отраслевых органов либо с даты утверждения протокола совещания готовит сводное заключение о согласовании проекта решения о комплексном развитии территории либо сводное заключение об отказе в согласовании проекта решения о комплексном развитии территории.

Указанное сводное заключение уполномоченный орган в течение одного рабочего дня со дня его утверждения руководителем уполномоченного органа направляет главе местной администрации, подготовившему проект решения о комплексном развитии территории.

9. Уполномоченный орган отказывает в согласовании проекта решения о комплексном развитии территории при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

9.1. Непредставление одного из документов, указанных в пункте 2 настоящего Порядка.

9.2. По результатам рассмотрения проекта решения о комплексном развитии территории ото всех отраслевых органов, ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства» получены заключения об отказе в согласовании проекта решения о комплексном развитии территории либо по результатам совещания не достигнута единая позиция о возможности согласования проекта решения о комплексном развитии территории.

9.3. В отношении всей или части указанной в проекте решения территории, подлежащей комплексному развитию, подготовлен и опубликован в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проект решения Правительства Ростовской области или проект решения главы местной администрации о комплексном развитии этой же территории.

9.4. В границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены:

земельные участки, и (или) иные объекты недвижимого имущества, не предусмотренные частями 2 – 5 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) объекты недвижимого имущества, указанные в части 6 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

земельные участки, в отношении которых действует решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, принятое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, либо размещено извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

9.5. В границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены:

находящиеся в собственности Ростовской области или муниципальной собственности объекты недвижимого имущества, в отношении которых размещены информационные сообщения о продаже государственного или муниципального имущества в соответствии с Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» указанными в таких сообщениях способами приватизации государственного или муниципального имущества, за исключением случаев отмены приватизации государственного или муниципального имущества, а также случаев, когда продажа государственного или муниципального имущества не состоялась по основаниям, установленным указанным Федеральным законом;

находящиеся в собственности акционерных обществ, обществ с ограниченной ответственностью объекты недвижимого имущества, доля субъекта Российской Федерации, муниципального образования в уставном капитале которых составляет 50 процентов и более и в отношении которых в соответствии с Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» размещено информационное сообщение о продаже государственного и муниципального имущества путем продажи акций акционерного общества, долей в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью.

9.6. Предусмотренные проектом решения о комплексном развитии территории виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не обеспечивают достижения установленных в части 1 статьи 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации целей комплексного развития территории и (или) расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории, подлежащей комплексному развитию, объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности такой территории объектами благоустройства, при отсутствии в проекте решения сведений о мероприятиях по обеспечению достижения указанных показателей.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин

Приложение № 7  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 13.09.2021 № 740

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
предельных параметров  
разрешенного строительства, реконструкции объектов  
капитального строительства, указываемых в решении о комплексном  
развитии территории, и иных сведений, которые включаются в решение  
о комплексном развитии территории

1. В решении о комплексном развитии территории указываются следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

    предельное количество этажей или предельная высота зданий, сооружений;

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

    предельная плотность застройки (тыс. кв. метров/гектаров).

2. В решение о комплексном развитии территории, принимаемом Правительством Ростовской области, главой местной администрации, включается перечень объектов регионального и (или) местного значения, размещение (строительство) которых планируется осуществлять в рамках реализации решения о комплексном развитии территории.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин

Приложение № 8  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 13.09.2021 № 740

**ПОРЯДОК**  
реализации решения о комплексном  
развитии территории жилой застройки

1. Настоящий Порядок определяет особенности реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Ростовской области, главой местной администрации (поселения, городского округа) (далее – глава местной администрации).

2. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется:

2.1. В случае принятия Правительством Ростовской области решения о комплексном развитии территории жилой застройки:

органом исполнительной власти Ростовской области, уполномоченным Правительством Ростовской области в решении о комплексном развитии территории жилой застройки – в случае осуществления комплексного развития территории жилой застройки самостоятельно Ростовской областью;

юридическим лицом, определенным Правительством Ростовской области; лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории жилой застройки по результатам проведения конкурса (аукциона).

2.2. В случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки главой местной администрации:

органом местного самоуправления, уполномоченным главой местной администрации в решении о комплексном развитии территории жилой застройки – в случае осуществления комплексного развития территории жилой застройки самостоятельно муниципальным образованием в Ростовской области;

лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории жилой застройки по результатам проведения конкурса (аукциона).

3. В целях определения этапов и максимальных сроков осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также очередности (этапности) осуществления мероприятий по комплексному развитию территории в отношении двух и более несмежных территорий или их частей в случае заключения договора о комплексном развитии таких несмежных территорий или их частей стороны договора о комплексном развитии территории жилой застройки в течение 30 дней с даты утверждения документации по планировке территории заключают дополнительные соглашения к договору о комплексном развитии территории, в которых устанавливают план-график выполнения этапов работ с указанием максимальных сроков их выполнения.

4. В соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, определенными частью 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, лица, указанные в пункте 2 настоящего Порядка, реализующие решение о комплексном развитии территории жилой застройки, выполняют мероприятия, связанные 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.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин

Приложение № 9  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 13.09.2021 № 740

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ**  
к участникам торгов на право заключения  
договора о комплексном развитии территории

Договор о комплексном развитии территории может быть заключен с юридическим лицом при условии, что такое юридическое лицо на дату заключения договора соответствует требованиям, установленным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также следующим дополнительным требованиям:

в отношении юридического лица не проводятся процедуры ликвидации;

в отношении юридического лица отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», за исключением случаев, предусмотренных указанным Федеральным законом;

в отношении юридического лица отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения о юридическом лице (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39<sup>12</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения

о юридическом лице (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

у юридического лица отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику – юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Юридическое лицо считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Данное правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа юридического лица, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа юридического лица, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа юридического лица, либо временный единоличный исполнительный орган юридического лица, физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом, главный бухгалтер юридического лица не является:

лицом, имеющее неснятую или непогашенную судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти;

лицом, в отношении которого не истек срок, в течение которого оно считается подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации;

лицом, которое было привлечено в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица и (или) ответственности в виде взыскания убытков с юридического лица, если со дня исполнения лицом обязанности, установленной судебным актом, прошло менее пяти лет;



лицом, которое осуществляло функции единоличного исполнительного органа юридического лица в течение пяти лет, предшествовавших дате заключения договора о комплексном развитии территории, которое было признано арбитражным судом несостоятельным (банкротом);

лицом, которое прямо или косвенно (через третьих лиц) осуществляло владение в течение трех лет, предшествовавших дате заключения договора о комплексном развитии территории, более пятью процентами акций (долей) юридического лица, которое было признано арбитражным судом несостоятельным (банкротом).

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин