



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30.03.2022

№ 211-пп

г. Тверь

Об утверждении Порядка заключения договоров о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов

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

1. Утвердить Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов (прилагается).

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

**Губернатор
Тверской области**



И.М. Руденя

Приложение
к постановлению Правительства
Тверской области
от 30.03.2022 № 211-пп

Порядок
заключения договоров о комплексном развитии территории
с правообладателями земельных участков и (или) расположенных
на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов

Раздел I
Общие положения

1. Договор о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – Договор) заключается 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 Правительство Тверской области имеют право обратиться лица, указанные в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – заявитель).

Раздел II

Порядок организации работы по подготовке к рассмотрению
заявлений о заключении договора о комплексном развитии территории
с правообладателями земельных участков и (или) расположенных
на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов

3. Для заключения Договора заявитель направляет в Правительство Тверской области заявление о заключении договора о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов (далее – заявление), оформленное в свободной форме, 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 физического лица, индивидуального предпринимателя или крестьянского (фермерского) хозяйства, созданного без образования юридического лица;

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

Заявление подписывается заявителем или его представителем (если заявителей несколько, то всеми заявителями или их представителями) с указанием даты его подписания.

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 Градостроительного кодекса Российской Федерации), 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 в качестве обязательных), в количестве экземпляров, равных числу сторон Договора;

2) пояснительная записка, включающая общее описание проекта комплексного развития территории, информацию об участниках, сроках и этапах его реализации, ориентировочные затраты на реализацию проекта комплексного развития территории, источники финансирования реализации проекта комплексного развития территории;

3) имеющиеся в распоряжении заявителя документы, 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;

4) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, заключенное между правообладателями в соответствии с частями 6, 7 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями);

5) документ, подтверждающий в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочия представителя заявителя на осуществление действий от имени заявителя в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя.

5. В случае обращения заявителей, являющихся правообладателями земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, расположенных 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, составляет не менее чем пять лет на день заключения Договора, 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 исполнительного органа государственной власти Тверской области или органа местного самоуправления муниципального образования Тверской 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.

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

6. Документы, указанные в пунктах 3 – 5 настоящего Порядка, представляются заявителем либо представителем заявителя при личном обращении в Правительство Тверской области либо направляются посредством почтовой связи с описью прилагаемых документов.

Заявитель (представитель заявителя) при личном обращении в Правительство Тверской области предъявляет паспорт гражданина Российской Федерации либо иной документ, признаваемый в соответствии с законодательством Российской Федерации документом, удостоверяющим личность гражданина Российской Федерации, а также документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя в соответствии с законодательством Российской Федерации (в случае подачи заявления представителем заявителя).

Документы, указанные в пунктах 3 – 5 настоящего Порядка, представляются заявителем в подлинниках, за исключением документов, указанных в подпунктах 3, 5 пункта 4 настоящего Порядка, подпункте 1

пункта 5 настоящего Порядка, которые представляются заявителем в копиях, заверенных в установленном законодательством Российской Федерации порядке, или представлены с предъявлением оригиналов документов.

Копия документа после проверки ее соответствия оригиналу заверяется лицом, принимающим документы. Оригиналы документов возвращаются гражданину.

При направлении документов посредством почтовой связи копии документов, указанных в подпунктах 3, 5 пункта 4 настоящего Порядка, подпункте 1 пункта 5 настоящего Порядка, должны быть заверены в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Предъявление подлинников документов, указанных в подпунктах 3, 5 пункта 4 настоящего Порядка, подпункте 1 пункта 5 настоящего Порядка, в указанном случае не требуется.

7. Заявитель вправе отозвать ранее направленное заявление до даты его рассмотрения на заседании Межведомственной комиссии при Правительстве Тверской области по земельным отношениям, образованной в соответствии с постановлением Правительства Тверской области от 04.10.2011 № 61-пп «О Межведомственной комиссии при Правительстве Тверской области по земельным отношениям» (далее также – Комиссия). Отзыв заявления осуществляется письмом, направленным в адрес Правительства Тверской области.

8. Общий срок рассмотрения заявления и прилагаемых к нему документов, включая подготовку и направление заявителю (заявителям) документов, указанных в пунктах 23, 24 настоящего Порядка, не может превышать 35 рабочих дней с даты их поступления в Правительство Тверской области.

9. Поступившие в Правительство Тверской области заявление и приложенные к нему документы в соответствии с резолюцией должностного лица Правительства Тверской области направляются в исполнительный орган государственной власти Тверской области, уполномоченный на заключение договоров о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – уполномоченный орган), в течение 1 рабочего дня со дня их поступления в Правительство Тверской области.

10. Уполномоченный орган обеспечивает проверку заявления и приложенных к нему документов на предмет их соответствия требованиям настоящего Порядка.

11. Уполномоченный орган принимает решение об отказе в рассмотрении заявления и возвращает его заявителю в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня его поступления в уполномоченный орган, с указанием причин, послуживших основанием для отказа в рассмотрении заявления, при наличии следующих оснований:

1) заявление и (или) приложенные к нему документы подписаны лицами, не уполномоченными на его подписание, либо не поддаются прочтению, содержат подчистки, приписки, иные неоговоренные исправления;

2) заявление не соответствует требованиям пункта 3 настоящего Порядка;

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

12. В случае отсутствия оснований для отказа в рассмотрении заявления уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней со дня поступления заявления в уполномоченный орган в целях обеспечения всестороннего рассмотрения на заседании Комиссии направляет копии заявления и приложенных к нему документов рецензентам, а также иным лицам, от которых необходимо получение заключения в целях учета их мнения как специалистов в соответствующей профессиональной сфере, относящейся к вопросу, подлежащему рассмотрению на заседании Комиссии (далее – специалисты).

В зависимости от целей комплексного развития территории по инициативе правообладателей рецензентами выступают Министерство туризма Тверской области, Министерство сельского хозяйства, пищевой и перерабатывающей промышленности Тверской области, Министерство строительства Тверской области, Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области, Министерство образования Тверской области, Министерство природных ресурсов и экологии Тверской области, Министерство региональной политики Тверской области, Министерство лесного комплекса Тверской области, Министерство транспорта Тверской области, Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Тверской области, Министерство промышленности и торговли Тверской области, Главное управление архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области, Главное управление по государственной охране объектов культурного наследия Тверской области, Главное управление «Государственная жилищная инспекция» Тверской области, Главное управление «Государственная инспекция по ветеринарии» Тверской области.

Срок подготовки рецензентами указанных в настоящем пункте рецензий не должен превышать 5 рабочих дней со дня поступления к ним соответствующих документов.

Одновременно с совершением действий, указанных в абзаце первом настоящего пункта, уполномоченный орган запрашивает в электронном виде с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости сведения, подтверждающие права заявителя на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

При необходимости предоставления дополнительных материалов по решению Комиссии уполномоченным органом запрашивается информация у иных организаций, специалистов, получение заключения от которых либо участие которых было рекомендовано на заседании Комиссии.

13. Уполномоченный орган в течение 1 рабочего дня со дня получения необходимых рецензий, заключений и ответов на запросы (с учетом сроков, установленных пунктом 12 настоящего Порядка) обобщает полученную и имеющуюся в его распоряжении информацию и готовит сводную рецензию по существу рассмотрения заявления и представленных документов.

14. Сводная рецензия, указанная в пункте 13 настоящего Порядка, готовится по каждому подлежащему рассмотрению на заседании Комиссии заявлению. По итогам подготовки сводной рецензии с учетом сроков, необходимых для рассмотрения заявления, уполномоченный орган обеспечивает в установленном порядке включение в повестку заседания Комиссии вопроса о рассмотрении заявления.

Раздел III

Порядок организации работы по рассмотрению заявлений Межведомственной комиссией при Правительстве Тверской области по земельным отношениям

15. Комиссия рассматривает заявление и приложенные к нему документы на предмет:

1) соответствия требованиям градостроительного, гражданского, земельного и жилищного законодательства, законодательства в области охраны объектов культурного наследия и охраны окружающей среды;

2) наличия (отсутствия) предусмотренных законодательством Российской Федерации оснований для отказа в заключении Договора;

3) соответствия утвержденным документам территориального планирования Российской Федерации, Тверской области и муниципальных образований Тверской области;

4) соответствия предлагаемого комплексного развития территории утвержденным правилам землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Тверской области;

5) наличия заключенного ранее договора или принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории, границы которых частично либо полностью совпадают с территорией предлагаемого комплексного развития по инициативе правообладателей.

16. По результатам рассмотрения заявления Комиссия принимает одно из следующих решений:

1) рекомендовать Правительству Тверской области принять решение о заключении Договора;

2) рекомендовать уполномоченному органу отказать в заключении Договора.

17. Комиссия принимает решение рекомендовать уполномоченному органу отказать в заключении Договора при наличии одного из следующих оснований:

1) заявитель (в случае обращения нескольких заявителей в целях заключения одного Договора – один из заявителей) не относится к категории лиц, указанных в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) проект Договора и (или) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, подписанное всеми правообладателями (в случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями), не соответствуют Градостроительному кодексу Российской Федерации;

3) несоответствие предлагаемых к размещению объектов правовому режиму земельных участков, включенных в границы развиваемой территории, определенному Земельным кодексом Российской Федерации, согласно принадлежности таких земельных участков к той или иной категории земель;

4) несоответствие предлагаемого комплексного развития территории утвержденным документам территориального планирования Российской Федерации, Тверской области или муниципальных образований Тверской области;

5) несоответствие правилам землепользования и застройки муниципального образования Тверской области в части отсутствия в правилах землепользования и застройки зоны комплексного развития территории, установленной на представленную заявителем к рассмотрению территорию;

6) наличие заключенного ранее договора или принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории, границы которых частично либо полностью совпадают с территорией предлагаемого комплексного развития по инициативе правообладателей.

18. При необходимости представления на рассмотрение Комиссии дополнительных документов либо подтверждения факта отсутствия предусмотренных законодательством Российской Федерации оснований для отказа в заключении Договора рассмотрение заявления по решению Комиссии переносится на следующее заседание Комиссии либо на иной срок, достаточный для рассмотрения указанного заявления по существу и принятия по нему решения Комиссией в пределах общего срока рассмотрения, установленного пунктом 8 настоящего Порядка.

19. Ход и результаты рассмотрения заявления отражаются в протоколе заседания Комиссии.

Раздел IV

Порядок организации работы по подготовке и принятию актов Правительства Тверской области о заключении Договора

20. В срок, не превышающий 7 рабочих дней после подписания протокола заседания Комиссии, уполномоченный орган вносит в Правительство Тверской области проект распоряжения Правительства Тверской области о принятии решения о заключении Договора.

21. Согласование и принятие Правительством Тверской области проекта распоряжения Правительства Тверской области, указанного в пункте 20 настоящего Порядка, осуществляется в установленном порядке.

22. Надлежащим образом заверенная копия распоряжения Правительства Тверской области, указанного в пункте 20 настоящего Порядка, направляется в уполномоченный орган в течение 2 рабочих дней со дня его подписания.

Раздел V

Порядок организации работы уполномоченного органа по заключению Договора и направлению уведомления об отказе в заключении Договора

23. В случае принятия Правительством Тверской области распоряжения о принятии решения о заключении Договора, предусмотренного пунктом 20 настоящего Порядка, уполномоченный орган в срок не позднее 3 рабочих дней со дня принятия указанного распоряжения Правительства Тверской области подписывает Договор и направляет подписанный Договор заявителю по адресу и способом, указанным в заявлении.

Договор считается заключенным со дня его подписания уполномоченным органом.

24. В случае принятия Комиссией решения, предусмотренного подпунктом 2 пункта 16 настоящего Порядка, уполномоченный орган в срок не позднее 3 рабочих дней со дня принятия такого решения направляет заявителю уведомление об отказе в заключении Договора по адресу и способом, указанным в заявлении.

Уведомление должно содержать указание на обстоятельства, послужившие причиной принятия решения об отказе в заключении Договора.