Документ предоставлен [КонсультантПлюс](https://www.consultant.ru)

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 31 августа 2021 г. N 686

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Список изменяющих документов  (в ред. постановлений Правительства РО  от 23.12.2022 [N 1129](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW186&n=126736&dst=100051), от 05.06.2023 [N 414](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW186&n=131071&dst=100005)) |  |

В соответствии с [частью 8 статьи 70](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454388&dst=3534) Градостроительного кодекса Российской Федерации, [пунктом 8 части 1 статьи 4](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW186&n=138253&dst=100021) Областного закона от 21.06.2021 N 492-ЗС "О регулировании отдельных положений в сфере комплексного развития территорий Ростовской области" Правительство Ростовской области постановляет:

1. Утвердить [Порядок](#P40) 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](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454388&dst=3521) 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 Сильвестрова Ю.Ю.

(п. 3 в ред. [постановления](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW186&n=126736&dst=100052) Правительства РО от 23.12.2022 N 1129)

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 N 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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Список изменяющих документов  (в ред. постановлений Правительства РО  от 23.12.2022 [N 1129](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW186&n=126736&dst=100054), от 05.06.2023 [N 414](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW186&n=131071&dst=100012)) |  |

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](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454388&dst=3522) 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](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454388&dst=3527) 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](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454388&dst=3470) и [4 статьи 68](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454388&dst=3471) Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений [статьи 70](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454388&dst=3521) 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](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454388) Российской Федерации.

По согласованию с федеральным органом исполнительной власти, исполнительным органом 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.

(в ред. [постановления](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW186&n=126736&dst=100055) Правительства РО от 23.12.2022 N 1129)

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 - 2.2.10. Утратили силу. - [Постановление](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW186&n=131071&dst=100013) Правительства РО от 05.06.2023 N 414.

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](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454388&dst=3522) Градостроительного кодекса Российской Федерации (при необходимости).

2.3. Копии документов, указанные в [подпунктах 2.2.1](#P70) и [2.2.4 пункта 2.2](#P76) 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, исполнительного органа Ростовской области, органа местного самоуправления, полученного в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

(в ред. [постановления](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW186&n=126736&dst=100056) Правительства РО от 23.12.2022 N 1129)

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](#P91) настоящего раздела.

2.6. Основанием для отказа в заключении договора являются:

несоответствие представленных заявителем (представителем заявителя) документов требованиям, предусмотренным [пунктом 2.2](#P69) настоящего раздела, или непредставление (представление не в полном объеме) указанных документов;

недостоверность представленной заявителем (представителем заявителя) информации в документах, предусмотренных [пунктом 2.2](#P69) 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](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454388&dst=3470) и [4 статьи 68](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454388&dst=3471) Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений [статьи 70](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454388&dst=3521) 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](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454388&dst=3522) 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;

несоответствие предлагаемого развития территории утвержденным документам градостроительного зонирования муниципального образования.

(абзац введен [постановлением](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW186&n=131071&dst=100014) Правительства РО от 05.06.2023 N 414)

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](#P107) 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](#P107) настоящего пункта, подписывает такой договор либо письменно уведомляет заявителя об отказе в подписании договора в представленной редакции по основаниям, предусмотренным [пунктом 2.6](#P91) 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