



**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

23.04.2026

№ 278

г. Благовещенск

О внесении изменений  
в постановление Правительства  
Амурской области  
от 01.07.2021 № 422

В целях приведения нормативных правовых актов Амурской области в соответствие законодательству Правительство Амурской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Внести в Порядок подготовки, принятия и реализации решения о комплексном развитии территории в Амурской области, утвержденный постановлением Правительства Амурской области от 01.07.2021 № 422 (в редакции постановления Правительства Амурской области от 12.02.2026 № 83), следующие изменения:

1) в разделе 1:

а) в пункте 1.2:

подпункт 1 после слов «многоквартирные дома» дополнить словами «и (или) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства»;

подпункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей или в границах территории, на которой могут быть выделены один или несколько элементов планировочной структуры (при отсутствии на такой территории выделенных элементов планировочной структуры) и на которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитутов, публичных сервитутов (далее – комплексное развитие незастроенной территории);»;

б) в абзаце втором пункта 1.3 слова «, по комплексному развитию территории регулируются статьей 70 Градостроительного кодекса» заменить словами «регулируются статьей 70 Градостроительного кодекса, постановлением Правительства Амурской области от 11.08.2021 № 582 «Об утверждении Порядка заключения договора о комплексном развитии территории, заключаемого органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества»»;

2) в разделе 2:

а) пункт 2.1 дополнить подпунктом 3 следующего содержания:

«3) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, которые признаны аварийными или которые соответствуют одному или нескольким следующим критериям:

а) физический износ основных конструктивных элементов дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства (крыша, стены, фундамент) превышает 70 % включительно и выше;

б) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, в которых отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

холодное водоснабжение;

водоотведение;

теплоснабжение;

в) ограниченно работоспособное техническое состояние, подтвержденное заключением специализированной организации – члена саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования;»;

б) пункт 2.2 изложить в следующей редакции:

«2.2. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в пункте 2.1 настоящего Порядка, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, муниципального округа, городского округа (за исключением района), в котором расположены объекты капитального строительства, указанные в пункте 2.1 настоящего Порядка.»;

в) в подпункте 4 пункта 2.3 слово «признанные» заменить словом «являющиеся»;

г) пункты 2.5, 2.6 изложить в следующей редакции:

«2.5. При осуществлении комплексного развития территории нежилой застройки в границы такой территории не могут быть включены многоквартирные дома, дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства гражданами для собственных нужд.

2.6. Земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом и Жилищным кодексом.»;

д) в пункте 2.7:

в подпункте 1 слова «, с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками, в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации (в случае его принятия)» заменить словами «в соответствии с пунктом 2.8 настоящего Порядка»;

в абзаце первом подпункта 3 слово «жилыми» исключить;

е) пункт 2.8 после слов «указанной территории» дополнить словом «таких».

3) в разделе 3:

а) пункт 3.3 изложить в следующей редакции:

«3.3. В случае инициирования принятия решения о комплексном развитии территории лицом, указанным в подпункте 3 пункта 3.1 настоящего Порядка, заинтересованное лицо направляет письменное обращение с инициативой о принятии решения о комплексном развитии территории в адрес местной администрации, на территории которой предполагается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с приложением мастер-плана, подготовленного в соответствии с приложением к настоящему Порядку и одобренного архитектурно-градостроительным советом при Губернаторе Амурской области, созданным постановлением Губернатора Амурской области от 19.09.2024 № 199.»;

б) подпункт 1 пункта 3.4 изложить в следующей редакции:

«1) об отклонении инициативы из-за несоответствия условиям, установленным разделом 2 настоящего Порядка, несоответствия мастер-плана комплексного развития территории требованиям, установленным пунктом 3.3 настоящего Порядка.»;

4) в разделе 4:

а) в пункте 4.2:

подпункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома.»;

дополнить подпунктом 4<sup>1</sup> следующего содержания:

«4<sup>1</sup>) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня

территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории, подлежащей комплексному развитию»;»;

подпункт 5 изложить в следующей редакции:

«5) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия при реализации такого решения (при наличии указанных объектов);»;

дополнить подпунктами 7, 8 следующего содержания:

«7) сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие (при наличии такой документации);

8) иные сведения, определенные законодательством Российской Федерации.»;

б) пункт 4.4 признать утратившим силу;

5) в разделе 5:

а) в пункте 5.2 слова «и согласованный в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Порядка» исключить;

б) в абзаце втором пункта 5.3 слова «60 дней» заменить словами «30 дней»;

в) в пункте 5.5:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«Предложение, предусмотренное пунктом 5.4 настоящего Порядка, направляется заказным письмом с уведомлением о вручении юридическим лицам по адресу, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц, или по адресу нахождения единоличного исполнительного органа правообладателя, указанного в его уставе; физическим лицам – по почтовому адресу, который указан в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (при отсутствии сведений о почтовом адресе, указанном правообладателем в качестве почтового адреса для связи с ним), либо нарочным с распиской в произвольной форме о получении.»;

дополнить абзацем третьим следующего содержания:

«Предложение, предусмотренное пунктом 5.4 настоящего Порядка, считается полученным правообладателем соответственно со дня вручения ему предусмотренного настоящим пунктом заказного письма, или со дня возврата отправителю в соответствии с Федеральным законом от 17.07.1999 № 176-ФЗ «О почтовой связи» указанного заказного письма, или со дня получения правообладателем предложения, предусмотренного пунктом 5.4 настоящего Порядка, нарочным с распиской в произвольной форме о получении.»;

б) раздел 6 дополнить пунктом 6.6 следующего содержания:

«6.6. Внесение изменений в решение о комплексном развитии территории осуществляется в порядке, предусмотренном частями 7, 8 статьи 67 Градостроительного кодекса.»;

7) в разделе 8:

а) пункт 8.1 изложить в следующей редакции:

«8.1. Заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам конкурса или аукциона (далее – торги) (за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 4 части 7 статьи 66 или со статьей 70 Градостроительного кодекса).

В случаях, определенных Правительством Российской Федерации, торги могут проводиться на право заключения двух и более договоров о комплексном развитии территорий.»;

б) пункт 8.3 дополнить абзацем следующего содержания:

«В соответствии со статьей 71 Градостроительного кодекса решение о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории может приниматься оператором комплексного развития территории – юридическим лицом, определенным Правительством Амурской области в соответствии с Градостроительным кодексом.»;

в) пункт 8.5 изложить в следующей редакции:

«8.5. Участником торгов может являться юридическое лицо, соответствующее требованиям, установленным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса.»;

8) подпункт 9.4 раздела 9 дополнить абзацем следующего содержания:

«Юридические лица, осуществляющие разработку проекта планировки территории в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории, обеспечивают его направление до утверждения в архитектурно-градостроительный совет при Губернаторе Амурской области, созданный постановлением Губернатора Амурской области от 19.09.2024 № 199, для рассмотрения.».

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)) и размещению на Портале Правительства Амурской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет ([www.amurobl.ru](http://www.amurobl.ru)).

Губернатор  
Амурской области



Орлов