



ПРАВИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 09 апреля 2025 г. № 126-п
Калининград

**О внесении изменений
в постановление Правительства Калининградской области
от 26 октября 2021 года № 713
«О порядке осуществления в Калининградской области
комплексного развития территории»**

В соответствии с частью 9 статьи 66, частью 7 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Калининградской области от 05 июля 2017 года № 89 «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области» Правительство Калининградской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в постановление Правительства Калининградской области от 26 октября 2021 года № 713 «О порядке осуществления в Калининградской области комплексного развития территории» изменения согласно приложению.
2. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор
Калининградской области

А.С. Беспрозванных

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Правительства
Калининградской области
от 09 апреля 2025 г. № 126-п

ИЗМЕНЕНИЯ,
которые вносятся в постановление
Правительства Калининградской области
от 26 октября 2021 года № 713
«О порядке осуществления в Калининградской области
комплексного развития территории»

1. В преамбуле слова «развития территории» заменить словами «развития территорий».

2. В пункте 1:

1) в подпункте 4 слова «органом исполнительной власти» заменить словами «исполнительным органом»;

2) дополнить подпунктами 10 – 14 следующего содержания:

«10) перечень случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении 2 и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением 1 договора о комплексном развитии таких территорий согласно приложению № 9;

11) случаи заключения оператором комплексного развития территории соглашения с уполномоченным исполнительным органом Калининградской области или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Калининградской области согласно приложению № 10;

12) содержание соглашения, заключаемого оператором комплексного развития территории с уполномоченным исполнительным органом Калининградской области или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Калининградской области, согласно приложению № 11;

13) порядок заключения оператором комплексного развития территории соглашения с уполномоченным исполнительным органом Калининградской области или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Калининградской области согласно приложению № 12;

14) порядок реализации соглашения, заключенного оператором комплексного развития территории с уполномоченным исполнительным органом Калининградской области или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Калининградской области, согласно приложению № 13.».

3. В подпункте 6 пункта 4 порядка определения границ территории,

подлежащей комплексному развитию, установленного указанным постановлением, слова «органами исполнительной власти Калининградской области» заменить словами «исполнительными органами Калининградской области».

4. В приложении № 4 к указанному постановлению:

1) в заголовке слова «органом исполнительной власти» заменить словами «исполнительным органом»;

2) в пункте 1 слова «Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию» заменить словами «Министерством градостроительной политики»;

3) в пункте 7 слова «Органы исполнительной власти» заменить словами «Исполнительные органы».

5. В порядке заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, без проведения торгов на право заключения таких договоров, установленном указанным постановлением:

1) в пункте 3:

- в подпунктах 1, 2 слова «Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию» в соответствующем падеже заменить словами «Министерство градостроительной политики» в соответствующем падеже;

- в подпункте 7 слова «государственной власти» исключить;

2) в абзаце двенадцатом подпункта 3 пункта 4 слова «Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию» заменить словами «Министерство градостроительной политики»;

3) в пункте 5 слова «Органы исполнительной власти» заменить словами «Исполнительные органы»;

4) в пункте 6 слова «органов исполнительной власти» заменить словами «исполнительных органов»;

5) в пункте 7 слова «органами исполнительной власти» заменить словами «исполнительными органами».

6. В пунктах 3, 5 порядка приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, отвечающих критериям, установленным постановлением Правительства Калининградской области, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, установленного указанным постановлением, слова «орган исполнительной власти» в соответствующем падеже заменить словами «исполнительный орган» в соответствующем падеже.

7. Дополнить приложениями № 9 – 13 к указанному постановлению следующего содержания:

**«ПРИЛОЖЕНИЕ № 9
к постановлению Правительства
Калининградской области
от 26 октября 2021 г. № 713**

П Е Р Е Ч Е Н Ь

случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении 2 и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением 1 договора о комплексном развитии таких территорий

Принятие решения о комплексном развитии территории допускается в отношении 2 и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением 1 договора о комплексном развитии таких территорий в совокупности следующих случаев:

1) нахождение несмежных территорий в границах 1 муниципального образования;

2) возможность использования несмежных территорий в целях комплексного развития территории:

- обеспечение сбалансированного и устойчивого развития муниципальных и городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

- обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

- создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий муниципальных и городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

- повышение эффективности использования территорий муниципальных и городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды;

- создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий;

3) освоение несмежных территорий в соответствии с расчетными показателями, утвержденными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 10
к постановлению Правительства
Калининградской области
от 26 октября 2021 г. № 713**

С Л У Ч А И

заключения оператором комплексного развития территории соглашения с уполномоченным исполнительным органом Калининградской области или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Калининградской области

1. В целях реализации решения о комплексном развитии территории оператором комплексного развития территории, указанным в части 2 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заключается соглашение с уполномоченным исполнительным органом Калининградской области или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Калининградской области (далее – соглашение).

2. Заключение соглашения является обязательным в следующих случаях:

1) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств федерального бюджета, областного бюджета и (или) местного бюджета;

2) заключение соглашения предусмотрено решением о комплексном развитии территории;

3) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах 2 и более муниципальных образований Калининградской области;

4) для реализации принятого высшим исполнительным органом Калининградской области решения о комплексном развитии территории требуется взаимодействие с муниципальным образованием Калининградской области, на территории которого планируется осуществление комплексного развития территории или для реализации принятого главой местной администрации решения о комплексном развитии территории требуется взаимодействие с исполнительными органами Калининградской области.

3. В случаях, предусмотренных подпунктами 3, 4 пункта 2 настоящих случаев, заключается многостороннее соглашение с уполномоченным исполнительным органом Калининградской области и уполномоченными органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области, на территории которых планируется осуществление комплексного развития территории.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 11

**к постановлению Правительства
Калининградской области
от 26 октября 2021 г. № 713**

СО Д Е Р Ж А Н И Е С О Г Л А Ш Е Н И Я,

**заключаемого оператором комплексного развития территории
с уполномоченным исполнительным органом Калининградской области
или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального
образования Калининградской области**

1. Соглашение, заключаемое оператором комплексного развития территории (далее – оператор) с уполномоченным исполнительным органом Калининградской области или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Калининградской области (далее – соглашение), предусматривает распределение обязательств его сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории, в том числе мероприятий по подготовке и утверждению документации по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития территории (в том числе определение этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции объектов капитального строительства, этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов), образованию и предоставлению земельных участков, а также по сносу, строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

2. В соглашение включаются:

1) сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;

2) перечень расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции;

3) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с соглашением, а также условие о размещении на 1-х этажах указанных домов нежилых помещений;

4) перечень выполняемых оператором видов работ по благоустройству территории, подлежащей комплексному развитию, срок их выполнения;

5) обязательство оператора, уполномоченного исполнительного органа Калининградской области или уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования Калининградской области по подготовке и представлению на утверждение исполнительному органу Калининградской области или органу местного самоуправления муниципального образования Калининградской области в определенный соглашением срок документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, в части, составляющей предмет соглашения, за исключением случая, если решение о комплексном развитии территории содержит сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие и которая соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

6) обязательство исполнительного органа Калининградской области или

органа местного самоуправления муниципального образования Калининградской области утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, и сроки ее утверждения;

7) обязательство оператора осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, в определенные на основании этой документации этапы и сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию такой территории в отношении 2 и более таких несмежных территорий или их частей в случае заключения соглашения в отношении таких несмежных территорий или их частей;

8) предоставление оператору права выбора способа реализации всех или части своих обязательств по соглашению:

- самостоятельно;
- с привлечением юридических лиц по итогам проведения торгов в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации и заключением с победителем торгов договора о комплексном развитии территории в соответствии с частью 3 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- с привлечением к реализации решения о комплексном развитии территории своего дочернего общества (своих дочерних обществ) в соответствии с частью 4 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) обязательство органа местного самоуправления муниципального образования Калининградской области принять решение об изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством;

10) при реализации комплексного развития территории жилой застройки – обязательство оператора или исполнительного органа Калининградской области либо органа местного самоуправления муниципального образования Калининградской области обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии со статьей 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации;

11) обязательство исполнительного органа Калининградской области или органа местного самоуправления муниципального образования Калининградской области предоставить оператору в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов

капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также в соответствующих случаях – обязательство выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство, установить сроки выполнения указанных обязательств;

12) льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии), которые предоставляются оператору в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Калининградской области, муниципальными правовыми актами, включая обеспечение организационного содействия, а также содействия в получении разрешительной документации оператору в целях реализации комплексного развития территории;

13) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по соглашению.

3. Срок действия соглашения не может превышать предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории, предусмотренный таким решением.

4. В соглашении наряду с условиями, указанными в пункте 2 настоящего содержания соглашения, могут быть предусмотрены иные условия, в том числе:

1) обязательство оператора безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет оператора, помещения в таких объектах, а также перечень таких объектов (помещений в них) и условия их передачи; на объекты, не указанные в таком перечне, регистрируется право собственности оператора;

2) обязательство оператора подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Калининградской области или муниципального образования Калининградской области на объекты недвижимости, предусмотренные подпунктом 1 настоящего пункта; в таком случае осуществление государственной регистрации права собственности оператора на указанные объекты недвижимости не осуществляется, заявление о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности подается без доверенности.

5. Соглашением может быть предусмотрена обязанность исполнительного органа Калининградской области или органа местного самоуправления муниципального образования Калининградской области за свой счет обеспечить строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами территории, подлежащей комплексному развитию, или части такой территории, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории, срок выполнения указанной обязанности.

Калининградской области
от 26 октября 2021 г. № 713

П О Р Я Д О К

заключения оператором комплексного развития территории соглашения с уполномоченным исполнительным органом Калининградской области или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Калининградской области

1. Настоящий порядок устанавливает последовательность действий уполномоченного исполнительного органа Калининградской области или уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования Калининградской области, оператора комплексного развития территории (далее – оператор) при заключении соглашения о реализации решения о комплексном развитии территории (далее – соглашение) в соответствии со статьей 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях заключения соглашения оператор направляет в уполномоченный исполнительный орган Калининградской области или уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования Калининградской области (далее – уполномоченный орган) заявление о заключении соглашения (далее – заявление) по форме, утверждаемой Министерством градостроительной политики Калининградской области, с приложением следующих документов:

1) предлагаемого к заключению проекта соглашения по форме, утверждаемой Министерством градостроительной политики Калининградской области;

2) плана (графика) реализации комплексного развития территории с приложением ориентировочных затрат на реализацию мероприятий по комплексному развитию территории, предложений по источникам финансирования реализации комплексного развития территории;

3) архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) территории, подлежащей комплексному развитию, требований к составу архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плану) территории, подлежащей комплексному развитию, утверждаемых Министерством градостроительной политики Калининградской области;

4) копии документа, подтверждающего полномочия лица, подписавшего заявление.

3. Для заключения многостороннего соглашения, указанного в пункте 3 приложения № 10 к постановлению Правительства Калининградской области от 26 октября 2021 года № 713 «О порядке осуществления в Калининградской области комплексного развития территории», оператор направляет заявление и прилагаемые документы в уполномоченный орган.

4. Заявление подписывается руководителем оператора, лицом, исполняющим его обязанности, или доверенным лицом с указанием даты

подписания.

5. Заявление может быть направлено:

- 1) в письменной форме путем обращения оператора в уполномоченный орган;
- 2) посредством почтового отправления на адрес уполномоченного органа;
- 3) в электронном виде на официальный электронный адрес уполномоченного органа в виде скан-копии заявления с вложением всех перечисленных в пункте 2 настоящего порядка прилагаемых документов.

6. Основаниями для отказа в регистрации заявления являются:

- 1) представление заявления, оформленного с нарушением требований настоящего порядка, в том числе некорректное (неполное либо неправильное) заполнение обязательных полей в форме заявления;
- 2) представление документов, содержащих противоречивые сведения, незавершенные исправления, подчистки, помарки;
- 3) представление документов, текст которых не поддается прочтению;
- 4) представление неполного комплекта документов, указанных в пункте 2 настоящего порядка.

7. В целях рассмотрения заявления уполномоченным органом в исполнительные органы Калининградской области и (или) органы местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области, в ведении которых находится реализация отдельных обязательств исполнительного органа Калининградской области или органа местного самоуправления муниципального образования Калининградской области по проекту соглашения, направляются запросы о согласовании включения в соглашение данных обязательств. Указанные органы в срок не более 5 рабочих дней с момента получения запроса направляют в уполномоченный орган письменный ответ о согласовании включения данных обязательств в соглашение или об отказе в согласовании включения данных обязательств в соглашение с обоснованием причин отказа.

8. Уполномоченный орган в срок не более 20 календарных дней с даты регистрации заявления рассматривает заявление с приложенными к нему документами и по результатам рассмотрения с учетом информации, представленной в соответствии с пунктом 2 настоящего порядка, принимает решение о заключении соглашения либо об отказе в заключении соглашения с обоснованием причин отказа.

9. В целях урегулирования замечаний и разногласий, возникающих при рассмотрении заявления и прилагаемых к нему документов, уполномоченным органом может быть создана согласительная комиссия, требования к составу и порядку работы которой устанавливаются правовым актом уполномоченного органа.

10. Основаниями для отказа в заключении соглашения являются:

- 1) несоответствие предлагаемого к заключению проекта соглашения о комплексном развитии территории законодательству Российской Федерации, законодательству Калининградской области;
- 2) несоответствие предлагаемой архитектурно-градостроительной

концепции (мастер-плана) территории и (или) плана (графика) реализации комплексного развития территории принятому решению о комплексном развитии территории;

3) несоответствие проекта соглашения содержанию соглашения, заключаемого оператором с уполномоченным органом.

11. Уполномоченный орган в срок не более 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе в заключении соглашения направляет такое решение в адрес оператора с обоснованием причин отказа.

12. В случае получения отказа в заключении соглашения оператор после устранения причин, послуживших основанием для отказа, вправе повторно обратиться с заявлением. Повторное рассмотрение заявления осуществляется в сроки, указанные в пункте 8 настоящего порядка.

13. Уполномоченный орган в срок не более 5 рабочих дней с даты принятия решения о заключении соглашения направляет в адрес оператора подписанный уполномоченными лицами со стороны уполномоченного органа (уполномоченных органов) проект соглашения в количестве экземпляров, равном количеству сторон соглашения.

14. Подписание соглашения оператором и направление подписанного экземпляра такого соглашения в уполномоченный орган осуществляются в течение 5 календарных дней со дня получения оператором соглашения.

15. Внесение изменений в соглашение осуществляется путем заключения дополнительных соглашений к соглашению в том же порядке, что и заключение самого соглашения. Основанием для внесения изменений в соглашение является, в частности, внесение изменений в решение о комплексном развитии территории, для реализации которого было заключено соглашение.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 13
к постановлению Правительства
Калининградской области
от 26 октября 2021 г. № 713

П О Р Я Д О К

реализации соглашения, заключенного оператором комплексного развития территории с уполномоченным исполнительным органом Калининградской области или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Калининградской области

1. Настоящий порядок устанавливает процедуру реализации решения комплексного развития территории при заключении соглашения между оператором комплексного развития территории (далее – оператор) и уполномоченным исполнительным органом Калининградской области или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Калининградской области (далее – уполномоченный орган).

2. При выборе оператором способа реализации всех или части своих обязательств по соглашению с привлечением юридических лиц по итогам

проведения торгов торги проводятся в соответствии с Правилами проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 04 мая 2021 года № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме и установлении случаев проведения торгов на право заключения 2 и более договоров о комплексном развитии территорий».

3. При выборе оператором самостоятельного способа реализации всех или части своих обязательств по соглашению закупка товаров, работ, услуг, необходимых для реализации мероприятий по решению о комплексном развитии территории, производится в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» или Федеральным законом от 05 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

4. В случае если в соответствии с соглашением в обязательства оператора включены мероприятия по проектированию и (или) строительству объектов социальной инфраструктуры, техническое задание на проектирование объектов подлежит согласованию с профильным исполнительным органом Калининградской области или профильным органом местного самоуправления муниципального образования Калининградской области.

5. Оператор представляет информацию и отчетность о реализации заключенного соглашения в уполномоченный орган в порядке и сроки, которые установлены заключенным соглашением.

6. Стороны заключенного соглашения осуществляют взаимный контроль за исполнением встречных обязательств своих контрагентов и принятие согласованных мер в случае возникновения препятствий в реализации договорных обязательств.

Сторона соглашения, в адрес которой по результатам контроля направлены замечания, предложения, рекомендации по вопросам обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных соглашением, принимает необходимые меры и информирует об этом сторону, направившую замечания, предложения, рекомендации.

7. Исполнение (частичное исполнение) обязательств, определенных соглашением, оформляется актами, подписываемыми сторонами.».