



## ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29.04.2025 № 205-п

г. Новосибирск

Об установлении Правил заключения оператором комплексного развития территории соглашения с Правительством Новосибирской области, уполномоченным органом местного самоуправления в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Новосибирской области, главой местной администрации муниципального образования Новосибирской области

В соответствии с частью 7 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 11.2 статьи 2 Закона Новосибирской области от 07.06.2021 № 86-ОЗ «Об отдельных вопросах регулирования в сфере комплексного развития территорий Новосибирской области» Правительство Новосибирской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить Правила заключения оператором комплексного развития территории соглашения с Правительством Новосибирской области, уполномоченным органом местного самоуправления в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Новосибирской области, главой местной администрации муниципального образования Новосибирской области согласно приложению к настоящему постановлению.

2. В случае если до дня вступления в силу настоящего постановления принято решение о комплексном развитии территории, подготовка и заключение оператором комплексного развития территории соглашения с Правительством Новосибирской области, уполномоченным органом местного самоуправления осуществляется в течение шести месяцев со дня вступления в силу настоящего постановления.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора Новосибирской области Теленчинова Р.А.

Губернатор Новосибирской области

Д.Н. Богомолов  
228 64 00



А.А. Травников

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к постановлению Правительства  
Новосибирской области  
от 29.04.2025 № 205-п

**Правила заключения оператором комплексного развития территории  
соглашения с Правительством Новосибирской области, уполномоченным  
органом местного самоуправления в целях реализации решения  
о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством  
Новосибирской области, главой местной администрации  
муниципального образования Новосибирской области**

1. Настоящие Правила в соответствии с частью 7 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливают случаи, содержание, порядок заключения и реализации оператором комплексного развития территории, указанным в части 2 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – оператор), соглашения с Правительством Новосибирской области (далее – уполномоченный орган Новосибирской области), уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области (далее – уполномоченный орган местного самоуправления) в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого уполномоченным органом Новосибирской области, главой местной администрации муниципального образования Новосибирской области (далее – соглашение).

2. Соглашение заключается, если реализацию решения о комплексном развитии территории, принимаемого уполномоченным органом Новосибирской области, главой местной администрации муниципального образования Новосибирской области (далее – решение о комплексном развитии территории), обеспечивает оператор.

3. Соглашение заключается с уполномоченным органом Новосибирской области, если реализацию решения о комплексном развитии территории обеспечивает оператор, являющийся юридическим лицом, которое создано уполномоченным органом Новосибирской области или в уставном (складочном) капитале которого доля Новосибирской области составляет более 50 процентов, или дочернее общество, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу.

Соглашение заключается с уполномоченным органом местного самоуправления, если реализацию решения о комплексном развитии территории обеспечивает оператор, являющийся юридическим лицом, которое создано муниципальным образованием, расположенным на территории Новосибирской области (далее – муниципальное образование), или в уставном (складочном) капитале которого доля муниципального образования составляет

более 50 процентов, или дочернее общество, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу.

4. 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, образованию и предоставлению земельных участков, а также по сносу, строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В целях заключения соглашения оператор в течение 20 рабочих дней со дня принятия решения о комплексном развитии территории обеспечивает подготовку проекта соглашения и направляет его в уполномоченный орган Новосибирской области или в уполномоченный орган местного самоуправления. В случае, предусмотренном пунктом 6 настоящих Правил, оператор направляет проект соглашения в уполномоченный орган Новосибирской области в течение пяти рабочих дней со дня его согласования с главой местной администрации муниципального образования Новосибирской области (главами местных администраций муниципальных образований Новосибирской области).

6. В случае если полномочиями по выполнению одного или нескольких условий соглашения наделены органы местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области, соглашение заключается в том числе с главой местной администрации (главами местных администраций) муниципального образования Новосибирской области (муниципальных образований Новосибирской области), на территориях которых в соответствии с решением о комплексном развитии территории предусматривается осуществление комплексного развития территории.

7. В соглашение включаются следующие сведения и условия:

реквизиты правового акта, которым принято решение о комплексном развитии территории;

сведения об осуществлении комплексного развития территории оператором самостоятельно, и (или) путем заключения оператором договора о комплексном развитии территории в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) путем привлечения оператором к реализации решения о комплексном развитии территории дочернего общества (дочерних обществ);

обязательство оператора, областного исполнительного органа Новосибирской области, уполномоченного в соответствующей сфере деятельности, или органа местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области, уполномоченного в соответствующей сфере деятельности, по подготовке и представлению на утверждение областному исполнительному органу Новосибирской области, уполномоченному в соответствующей сфере деятельности, или органу местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области, уполномоченному в соответствующей сфере деятельности, в определенный соглашением срок, документации по планировке территории комплексного развития 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);

обязательство областного исполнительного органа Новосибирской области, уполномоченного в соответствующей сфере деятельности, или органа местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области, уполномоченного в соответствующей сфере деятельности, утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, срок его исполнения;

обязательство оператора обеспечить на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека, объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, предусмотренной данной документацией очередностью планируемого развития территории, а также в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий или их частей в случае заключения соглашения в отношении несмежных территорий или их частей;

обязательство оператора обеспечить благоустройство территории, подлежащей комплексному развитию;

обязательство областного исполнительного органа Новосибирской области, уполномоченного в соответствующей сфере деятельности, или органа местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области, уполномоченного в соответствующей сфере деятельности, принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством;

обязательство оператора или областного исполнительного органа Новосибирской области, уполномоченного в соответствующей сфере деятельности, либо органа местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области, уполномоченного в соответствующей сфере деятельности, 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 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;

обязательство областного исполнительного органа Новосибирской области, уполномоченного в соответствующей сфере деятельности, или органа местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области, уполномоченного в соответствующей сфере деятельности, 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 с правом передачи таких земельных участков в субаренду, а также в соответствующих случаях обязательство выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство, сроки выполнения указанных обязательств;

обязательства оператора по передаче в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иные объекты, помещения в таких объектах и условия их передачи;

обязательства областного исполнительного органа Новосибирской области уполномоченного в соответствующей сфере деятельности, или органа местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области, уполномоченного в соответствующей сфере деятельности, по принятию (выкупу) предусмотренных абзацем десятым настоящего пункта Правил объектов недвижимости, сроки выполнения указанного обязательства;

ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения;

срок действия соглашения, который не может превышать предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории, предусмотренный таким решением;

порядок внесения изменений в соглашение.

8. В соглашении наряду со сведениями и условиями, предусмотренными пунктом 7 настоящих Правил, могут быть предусмотрены:

обязательства оператора по подаче в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Новосибирской области или муниципального образования Новосибирской области на объекты недвижимости, предусмотренные абзацем одиннадцатым пункта 7 настоящих Правил. При этом осуществление государственной регистрации права собственности оператора на указанные объекты недвижимости не осуществляется, заявление о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности подается без доверенности;

обязанность областного исполнительного органа Новосибирской области, уполномоченного в соответствующей сфере деятельности, или органа местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области, уполномоченного в соответствующей сфере деятельности, за свой счет обеспечить строительство и (или) реконструкцию объектов транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории (в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории), срок выполнения указанной обязанности;

обязанность органа местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области, уполномоченного в соответствующей сфере

деятельности, за свой счет обеспечить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной инфраструктуры, необходимой для реализации решения о комплексном развитии территории (в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории), срок выполнения указанной обязанности;

обязательство оператора создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;

обязательство оператора уплатить или предоставить областному исполнительному органу Новосибирской области, уполномоченному в соответствующей сфере деятельности, или органу местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области, уполномоченному в соответствующей сфере деятельности, денежные средства для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

иные сведения и условия в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Уполномоченный орган Новосибирской области в течение 20 рабочих дней со дня поступления проекта соглашения обеспечивает рассмотрение проекта соглашения на предмет его соответствия решению уполномоченного органа Новосибирской области о комплексном развитии территории, а также требованиям настоящих Правил. В случае необходимости срок рассмотрения уполномоченным органом Новосибирской области проекта соглашения может быть продлен до 40 рабочих дней.

Уполномоченный орган местного самоуправления в течение 20 рабочих дней со дня поступления проекта соглашения рассматривает проект соглашения на предмет его соответствия решению о комплексном развитии территории, а также требованиям настоящих Правил. В случае необходимости срок рассмотрения уполномоченным органом местного самоуправления проекта соглашения может быть продлен до 40 рабочих дней.

10. При несоответствии проекта соглашения решению о комплексном развитии территории, и (или) требованиям настоящих Правил, в том числе при отсутствии согласования проекта соглашения главой местной администрации муниципального образования Новосибирской области (главами местных администраций муниципальных образований Новосибирской области) в случаях, предусмотренных пунктом 6 настоящих Правил, а также при наличии замечаний к содержанию проекта соглашения уполномоченный орган возвращает проект соглашения оператору на доработку.

11. В случае, предусмотренном пунктом 10 настоящих Правил, оператор осуществляет доработку проекта соглашения в течение 20 рабочих дней со дня поступления замечаний к проекту соглашения и направляет доработанный проект соглашения в уполномоченный орган Новосибирской области или

в уполномоченный орган местного самоуправления. По согласованию с уполномоченным органом Новосибирской области или в уполномоченным органом местного самоуправления срок устранения указанных замечаний может быть продлен до 40 рабочих дней.

Повторное рассмотрение проекта соглашения осуществляется в сроки, указанные в пункте 9 настоящих Правил.

12. При отсутствии замечаний, указанных в пункте 10 настоящих Правил, проект соглашения подлежит подписанию сторонами, а в случае, предусмотренном пунктом 6 настоящих Правил, также главой местной администрации муниципального образования Новосибирской области (главами местных администраций муниципальных образований Новосибирской области) в течение десяти рабочих дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 9 настоящих Правил.

13. По инициативе сторон в соглашение могут быть внесены изменения. Внесение изменений в соглашение осуществляется путем заключения сторонами дополнительных соглашений к соглашению в порядке, аналогичном порядку заключения соглашения.

14. Оператор представляет информацию и отчетность о реализации заключенного соглашения в уполномоченный орган Новосибирской области или в уполномоченный орган местного самоуправления в порядке и сроки, установленные соглашением.

---