



ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27 декабря 2024 г. № 1094-пП

г. Пенза

О внесении изменений в постановление Правительства Пензенской области от 02.08.2021 № 454-пП "Об утверждении Порядка заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Пензенской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества договоров о комплексном развитии территории без проведения торгов на право заключения договора" (с последующими изменениями)

В соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Пензенской области от 24.11.2021 № 3765-ЗПО "О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Пензенской области" (с последующими изменениями), Законом Пензенской области от 21.04.2023 № 4006-ЗПО "О Правительстве Пензенской области" (с последующими изменениями), Правительство Пензенской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в постановление Правительства Пензенской области от 02.08.2021 № 454-пП "Об утверждении Порядка заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Пензенской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества договоров о комплексном развитии территории без проведения торгов на право заключения договора" (с последующими изменениями) (далее - постановление) следующие изменения:

1.1. преамбулу постановления изложить в следующей редакции:

"На основании части 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Законом Пензенской области от 21.04.2023 № 4006-ЗПО "О Правительстве Пензенской области" (с последующими изменениями), Правительство Пензенской области" постановляет:";

1.2. пункт 3 постановления изложить в следующей редакции:

"3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Пензенской области, координирующего вопросы формирования и реализации государственной политики в сфере градостроительной деятельности, архитектуры на территории Пензенской области."

2. Внести изменения в Порядок заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Пензенской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества договоров о комплексном развитии территории без проведения торгов на право заключения договора, утвержденный постановлением Правительства Пензенской области от 02.08.2021 № 454-пП "Об утверждении Порядка заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Пензенской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества договоров о комплексном развитии территории без проведения торгов на право заключения договора" (с последующими изменениями), изложив его в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

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

4. Настоящее постановление опубликовать в газете "Пензенские губернские ведомости" и разместить (опубликовать) на "Официальном интернет-портале правовой информации" (www.pravo.gov.ru) и на официальном сайте Правительства Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Пензенской области, координирующего вопросы формирования и реализации государственной политики в сфере градостроительной деятельности, архитектуры на территории Пензенской области.

Председатель Правительства
Пензенской области  Симонов

Приложение
к постановлению Правительства
Пензенской области
27.12.2024 № 1094-пП

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Пензенской области
от 02.08.2021 № 454-пП

ПОРЯДОК
заключения органами местного самоуправления муниципальных
образований Пензенской области с правообладателями земельных
участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого
имущества договоров о комплексном развитии территории
без проведения торгов на право заключения договора

1. Настоящий Порядок заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Пензенской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, за исключением правообладателей линейных объектов, договоров о комплексном развитии территории, на основании которых осуществляется комплексное развитие территории по инициативе правообладателей, без проведения торгов (далее - Порядок) определяет порядок заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Пензенской области (далее - органы местного самоуправления) с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, за исключением правообладателей линейных объектов, указанными в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - правообладатель), договоров о комплексном развитии территории, на основании которых осуществляется комплексное развитие территории по инициативе правообладателей, без проведения торгов (далее - договоры).

2. Для заключения договора правообладатель направляет в орган местного самоуправления заявление, в котором должны быть указаны:

2.1. полное и сокращенное (при наличии) наименование, местонахождение и адрес юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, контактный телефон - для юридических лиц;

2.2. фамилия, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства, идентификационный номер налогоплательщика, страховой номер индивидуального лицевого счета в системах обязательного пенсионного страхования и обязательного социального страхования, контактный телефон - для индивидуальных предпринимателей;

2.3. фамилия, имя, отчество (при наличии) лица, уполномоченного действовать от имени правообладателя (в случае подачи заявления представителем правообладателя);

2.4. адрес и способ направления правообладателю документов по результатам рассмотрения заявления;

2.5. предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории.

3. К заявлению прилагаются:

3.1. проект договора, подписанный правообладателем (в случае если сторонами договора являются несколько правообладателей, - всеми правообладателями) в количестве экземпляров, равных числу сторон договора;

3.2. имеющиеся в распоряжении правообладателя документы, подтверждающие право правообладателя 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;

3.3. соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, предусмотренное частью 5 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подписанное всеми правообладателями (в случае если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями);

3.4. описание (отображение) в графической и текстовой формах границ территории, подлежащей комплексному развитию;

3.5. документ, подтверждающий полномочия представителя правообладателя на осуществление действий от имени правообладателя (в случае подачи заявления представителем правообладателя);

3.6. пояснительная записка, содержащая следующую информацию:

3.6.1. сведения о земельных участках, не принадлежащих правообладателю (правообладателям) и включаемых в границы территории комплексного развития (в случае включения в границы территории комплексного развития земельных участков, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, в соответствии с частью 2 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

3.6.2. сведения о характеристиках планируемого комплексного развития территории по инициативе правообладателей, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства, строительство, реконструкция либо снос которых планируется в границах территории комплексного развития, в том числе объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (далее - объекты инфраструктуры), и об очередности планируемого комплексного развития такой территории (этапы и максимальные сроки осуществления проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе объектов инфраструктуры);

3.6.3. перечень расположенных в границах территории комплексного развития объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу, и перечень объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции;

3.6.4. сведения о соотношении общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в границах территории комплексного развития, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений (в случае, если в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей планируется строительство, реконструкция многоквартирных домов);

3.6.5. сведения о сроке подготовки правообладателем (правообладателями) и представления на утверждение в уполномоченный орган документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей;

3.6.6. перечень объектов, строительство, реконструкция которых будет осуществляться правообладателем (правообладателями) за счет его (их) собственных средств;

3.6.7. предложения по перечню выполняемых правообладателем (правообладателями) видов работ по благоустройству в границах территории комплексного развития, срокам их выполнения;

3.6.8. сведения об обеспеченности при реализации комплексного развития территории по инициативе правообладателей достижения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, объектами инфраструктуры, расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, в том числе сведения о мероприятиях по обеспечению достижения указанных показателей (в случае, если в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей планируется строительство, реконструкция многоквартирных домов);

3.6.9. предложения по вопросу безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объектов инфраструктуры, иных объектов, строительство которых осуществлялось за счет средств правообладателя (правообладателей), и установления возможных условий их передачи;

3.6.10. предложения по вопросу строительства или реконструкции органом местного самоуправления за счет бюджетных средств, в том числе за границами территории комплексного развития, объектов инфраструктуры, необходимых для выполнения условий договора;

3.6.11. предложения о мерах ответственности сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора;

3.6.12. иные сведения, связанные с реализацией комплексного развития территории по инициативе правообладателей, и (или) предложения об установлении иных условий договора (включаются в пояснительную записку по желанию правообладателя).

4. В случае обращения правообладателя (представителя правообладателя), не являющегося собственником земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, помимо документов, указанных в пункте 3 Порядка, к заявлению дополнительно прилагается документ, подтверждающий, что срок действия прав правообладателя на земельный участок, расположенный в границах комплексного развития территории, по состоянию на 30-й календарный день со дня подачи заявления составляет не менее чем пять лет.

5. В течение одного рабочего дня со дня поступления заявления орган местного самоуправления запрашивает в электронном виде с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия:

5.1. сведения о правообладателе, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц (Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей), - в Федеральной налоговой службе;

5.2. сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подтверждающие права правообладателя на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества, - в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Правообладатель (представитель правообладателя) вправе самостоятельно представить сведения, установленные настоящим пунктом.

6. При наличии в составе пояснительной записки сведений, указанных в подпункте 3.6.1 подпункта 3.6 пункта 3 настоящего Порядка, орган местного самоуправления организует согласование включения земельных участков, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, в границы территории, подлежащей комплексному развитию, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. Срок рассмотрения заявления и прилагаемых к нему документов органом местного самоуправления составляет не более 60 календарных дней со дня их поступления.

Датой поступления заявления является дата его регистрации в органе местного самоуправления. Срок регистрации заявления не должен превышать одного рабочего дня с даты его поступления в орган местного самоуправления.

8. По результатам рассмотрения заявления и прилагаемых к нему документов орган местного самоуправления принимает одно из следующих решений:

8.1. подготавливает уведомление об отказе в рассмотрении заявления при наличии одного из следующих оснований:

- с заявлением обратилось лицо, не являющееся правообладателем земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества;

- заявление не содержит сведения, указанные в пункте 2 настоящего Порядка;

- к заявлению не приложены документы, предусмотренные пунктами 3 и 4 настоящего Порядка;

8.2. подготавливает уведомление об отказе от заключения договора при наличии одного из следующих оснований:

- наличие в заявлении и (или) приложенных к нему документах недостоверных сведений;

- срок действия прав правообладателя, указанного в пункте 4 настоящего Порядка на земельный участок, расположенный в границах комплексного развития территории, на день заключения договора составляет менее пяти лет;

- наличие на день подачи заявления заключенного договора или принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории, границы которых частично или полностью совпадают с территорией, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей;

- несоответствие проекта договора требованиями к его содержанию, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- в рамках процедуры, предусмотренной пунктом 6 настоящего Порядка, получен отказ в согласовании включения земельных участков, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, в границы территории, подлежащей комплексному развитию;

- заключение договора не относится к полномочиям органа местного самоуправления, в который обратился правообладатель;

8.3. при отсутствии оснований, предусмотренных подпунктом 8.2 пункта 8 настоящего Порядка, орган местного самоуправления подготавливает новую редакцию проекта договора в следующих случаях:

- наличие в представленном правообладателем проекте договора внутренних противоречий, опечаток, описок;

- несогласие органа местного самоуправления с отдельными положениями представленного правообладателем проекта договора;

8.4. подписывает договор и не позднее трех рабочих дней со дня его подписания направляет правообладателю по адресу и способом, указанным в заявлении.

После подписания обеими (всеми) сторонами договор считается заключенным.

9. Уведомления, указанные в подпунктах 8.1 - 8.2 пункта 8 настоящего Порядка (далее - уведомления), направляются органом местного самоуправления не позднее трех рабочих дней со дня их подписания правообладателю по адресу и способом, указанным в заявлении.

Уведомления должны содержать указание на обстоятельства, послужившие причиной отказа в рассмотрении заявления либо отказа в заключении договора со ссылкой на соответствующие основания, установленные настоящим Порядком.

10. В случаях, предусмотренных подпунктом 8.3 пункта 8 настоящего Порядка, орган местного самоуправления в срок не позднее 5 рабочих дней со дня истечения срока, установленного пунктом 7 настоящего Порядка, направляет правообладателю новую редакцию проекта договора для подписания в количестве экземпляров, соответствующих числу сторон, вместе с мотивированным письмом, содержащим информацию о причинах подготовки данной редакции проекта договора.

11. В срок не позднее 10 календарных дней со дня поступления документов, предусмотренных пунктом 10 настоящего Порядка, правообладатель подписывает проект договора в новой редакции и направляет его в орган местного самоуправления либо отказывается от его подписания.

Орган местного самоуправления подписывает поступивший от правообладателя в соответствии с абзацем первым настоящего пункта проект договора в течение 5 календарных дней со дня поступления. После подписания обеими (всеми) сторонами договор считается заключенным.

При отказе правообладателя от подписания новой редакции проекта договора правообладатель вправе направить в орган местного самоуправления мотивированное уведомление об отказе.

12. В случае если по истечении 60 календарных дней со дня направления правообладателю в соответствии с пунктом 10 настоящего Порядка проекта договора подписанный правообладателем договор не представлен в орган местного самоуправления, орган местного самоуправления вправе принять решение об отказе от заключения такого договора.
