



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 02.06.2025 № 405

г. Ростов-на-Дону

**Об утверждении Порядка заключения
договора о комплексном развитии территории между
Правительством Ростовской области и правообладателями
земельных участков и (или) расположенных на них объектов
недвижимого имущества в случаях, предусмотренных
статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации**

В соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 4 Областного закона от 21.06.2021 № 492-ЗС «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Ростовской области», подпунктом «г» пункта 3 части 1, частью 3 статьи 2 Областного закона от 28.12.2024 № 251-ЗС «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Ростовской области» Правительство Ростовской области **постановляет**:

1. Утвердить Порядок заключения договора о комплексном развитии территории между Правительством Ростовской области и правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в случаях, предусмотренных статьей 70 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 Куц С.В.

Временно исполняющий обязанности
Губернатора Ростовской области

Постановление вносит
министерство строительства,
архитектуры и территориального
развития Ростовской области



Ю.Б. Слюсарь

Приложение
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 02.06.2025 № 405

ПОРЯДОК
заключения договора о комплексном развитии
территории между Правительством Ростовской области
и правообладателями земельных участков и (или) расположенных
на них объектов недвижимого имущества в случаях, предусмотренных
статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации

1. Настоящий Порядок определяет механизм взаимодействия исполнительных органов Ростовской области и правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – правообладатели), расположенных в границах городских округов «Город Батайск» и «Город Ростов-на-Дону», городского и сельских поселений в составе муниципальных районов «Аксайский район», «Мясниковский район», в целях заключения договора о комплексном развитии территории между Правительством Ростовской области и правообладателями (далее – договор) в случаях, предусмотренных статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при осуществлении перераспределенных полномочий органов местного самоуправления городских округов «Город Батайск» и «Город Ростов-на-Дону», муниципальных районов «Аксайский район», «Мясниковский район», городского и сельских поселений в их составе, предусмотренных подпунктом «г» пункта 3 части 1 статьи 2 Областного закона от 28.12.2024 № 251-ЗС «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Ростовской области».

2. Для целей настоящего Порядка заявителем, имеющим право на заключение договора (далее – заявитель), является правообладатель, определенный в соответствии с частью 1 статьи 70 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).

3. Границы территории городских округов «Город Батайск» и «Город Ростов-на-Дону», городского и сельских поселений в составе муниципальных районов «Аксайский район», «Мясниковский район», подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости (далее – комплексное развитие территории по инициативе правообладателей), определяются в соответствии с частью 2 статьи 70 Градостроительного кодекса 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.

4. 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 – соглашение) в соответствии с частями 5 – 7 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Договор заключается между Правительством Ростовской области и заявителем (заявителями) без проведения торгов (конкурса или аукциона).

6. Содержание договора определяется в соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В договор по согласованию сторон могут быть включены иные положения.

7. В целях заключения договора заявитель (представитель заявителя) обращается в министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области (далее – уполномоченный орган) с заявлением о заключении договора (далее – заявление), составленным по форме согласно приложению к настоящему Порядку.

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, то заявитель (представитель заявителя) обращается с заявлением после получения соответствующего согласования уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа Ростовской области, органа местного самоуправления, полученного в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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.

8. К заявлению о заключении договора прилагаются следующие документы:

8.1. 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.

8.2. Подготовленный правообладателями проект договора.

8.3. Ситуационный план территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров, расположенных в границах такой территории земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

8.4. 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.

8.5. Архитектурные решения (концепция) объектов капитального строительства, предлагаемых к размещению в границах территории комплексного развития.

8.6. Пояснительная записка, содержащая цели комплексного развития территории, установленные частью 1 статьи 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации, способы достижения таких целей, обоснование предлагаемых планировочных и архитектурных решений, финансово-экономическое обоснование комплексного развития территории.

8.7. В случае, если размещение создаваемых объектов капитального строительства потребует внесения изменений в документы территориального планирования к заявлению прилагается предложение по внесению изменений в документы территориального планирования.

8.8. В случае, если размещение создаваемых объектов капитального строительства потребует внесения изменений в документы градостроительного зонирования к заявлению прилагается предложение по внесению изменений в документы градостроительного зонирования.

8.9. План реализации комплексного развития территории, включая сведения о предельном сроке исполнения договора.

8.10. В случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, обязательным приложением к заявлению является заключенное такими правообладателями соглашение.

8.11. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется лицами, не являющимися собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, обязательным приложением к заявлению является письменное согласие собственника указанного 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 такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества (в случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности).

9. Уполномоченный орган, в случае если документы и сведения, указанные в пунктах 7, 8 настоящего Порядка, представлены заявителем в полном объеме, направляет заявление и прилагаемые к нему документы:

в исполнительные органы Ростовской области – в части вопросов, относящихся к их компетенции (далее – отраслевые органы);

в орган местного самоуправления поселения, городского округа, на территории которого планируется осуществление комплексного развития территории (далее – орган местного самоуправления);

в государственное автономное учреждение Ростовской области «Ростовский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства» (далее – ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства»).

В случае если документы и сведения, указанные в пунктах 7, 8 настоящего Порядка, представлены заявителем (заявителями) не в полном объеме, уполномоченный орган возвращает заявление и приложенные к нему документы с указанием причин возврата.

10. Отраслевые органы, орган местного самоуправления в течение 10 дней с даты поступления заявления и прилагаемых к нему документов рассматривают их и направляют в уполномоченный орган заключение:

о возможности заключения договора;

о возможности заключения договора на иных условиях (с указанием таких условий);

о невозможности заключения договора (с указанием причин, препятствующих заключению договора).

11. ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства» в течение 10 дней с даты поступления заявления и прилагаемых к нему документов осуществляет проверку предлагаемых заявителем градостроительных решений на соответствие действующим строительным нормам и правилам, нормативам градостроительного проектирования Ростовской области, нормативам градостроительного проектирования муниципального образования и направляет в уполномоченный орган заключение о возможности (о невозможности) согласования предлагаемых заявителем градостроительных решений.

12. Уполномоченный орган в течение 10 дней с даты получения заключений отраслевых органов, органа местного самоуправления, ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства», указанных в пунктах 10, 11 настоящего Порядка, организывает проведение заседания Комиссии по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве Ростовской области в целях рассмотрения проекта договора (далее – Комиссия).

13. Комиссия рассматривает заявление и приложенные к нему документы и принимает одно из следующих решений:

- о возможности заключения договора;
- о возможности заключения договора на иных условиях (с указанием таких условий);
- о невозможности заключения договора (с указанием причин, препятствующих заключению договора).

14. С учетом решения Комиссии, заключений отраслевых органов, органа местного самоуправления, ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства» уполномоченный орган в течение 7 дней со дня принятия решения Комиссии:

14.1. Направляет заявителю:

уведомление об отказе в заключении договора (с указанием оснований для отказа в заключении договора) – в случае наличия оснований для отказа в заключении договора, предусмотренных пунктом 15 настоящего Порядка;

предложение об изменении условий договора – в случае отсутствия оснований для отказа в заключении договора, предусмотренных пунктом 15 настоящего Порядка, и возможности заключения договора на иных условиях.

14.2. Обеспечивает подготовку в срочном порядке, установленном Регламентом Правительства Ростовской области, проекта решения Правительства Ростовской области о заключении договора – в случае отсутствия оснований для отказа в заключении договора, предусмотренных пунктом 15 настоящего Порядка.

Решение Правительства Ростовской области, указанное в абзаце первом настоящего подпункта, принимается в форме распоряжения Правительства Ростовской области.

15. Основаниями для отказа в заключении договора являются:

15.1. Несоответствие представленных заявителем (представителем заявителя) документов требованиям, предусмотренным пунктами 7, 8 настоящего Порядка, или непредставление (представление не в полном объеме) указанных документов.

15.2. Недостоверность представленной заявителем (представителем заявителя) информации в документах, предусмотренных пунктами 7, 8 настоящего Порядка.

15.3. Отсутствие в представленных документах дат, подписей, печатей (при наличии).

15.4. Наличие документов, не поддающихся прочтению.

15.5. 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).

15.6. Содержание проекта договора не соответствует требованиям, установленным в соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

15.7. Заявитель (в случае обращения нескольких заявителей в целях заключения договора – хотя бы один из заявителей) не является правообладателем.

15.8. Наличие обременений земельного участка и (или) ограничений его использования, не позволяющих в соответствии с действующим законодательством разместить предлагаемые объекты.

15.9. Отсутствие расчета нормативной потребности в социальных объектах (объекты регионального значения и объекты местного значения) в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования и местными нормативами градостроительного проектирования.

15.10. Отсутствие предложения заявителя о форме участия в развитии всей инфраструктуры, необходимой для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека на территории предлагаемого развития.

15.11. Опубликование на дату подачи заявления проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилкой 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.

15.12. Принятие Комиссией решения, предусмотренного абзацем четвертым пункта 13 настоящего Порядка.

16. В случае, если в течение 20 дней со дня направления заявителю предложения об изменении условий договора в уполномоченный орган поступило письменное согласие всех правообладателей на такое изменение условий договора, уполномоченный орган обеспечивает подготовку в срочном порядке, установленном Регламентом Правительства Ростовской области, решения Правительства Ростовской области о заключении договора.

Решение Правительства Ростовской области, указанное в абзаце первом настоящего пункта, принимается в форме распоряжения Правительства Ростовской области.

17. После принятия Правительством Ростовской области решения о заключении договора уполномоченный орган обеспечивает подписание уполномоченным должностным лицом Правительства Ростовской области, указанным в решении о заключении договора, регистрацию такого договора и его направление заявителю (в случае двух и более заявителей – заявителю, определенному в соответствии с соглашением) по адресу и способом, указанным в заявлении, для подписания. Договор подписывается в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

18. Подписанный уполномоченным должностным лицом Правительства Ростовской области договор в течение 60 дней со дня его направления заявителю подписывается правообладателями и направляется в уполномоченный орган в количестве одного экземпляра.

В случае, если по истечении 60 дней со дня направления заявителю договора подписанный правообладателями договор не представлен в уполномоченный орган, Правительство Ростовской области вправе принять решение об отказе в заключении такого договора.

19. Заявитель вправе отказаться от заключения договора на основании письменного заявления. В случае если комплексное развитие территории предполагается осуществлять двумя и более правообладателями, такое заявление подписывается всеми правообладателями (представителями правообладателей).

Отказ от заключения договора не препятствует повторному обращению заявителя в уполномоченный орган с заявлением о заключении договора с соблюдением требований настоящего Порядка.

20. Заявление может быть отозвано до принятия решения Правительства Ростовской области о заключении договора. В этом случае рассмотрение заявления, формирование условий договора и подготовка проекта решения Правительства Ростовской области о заключении договора далее не осуществляются.

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области



А.В. Демидов

Приложение
к Порядку заключения
договора о комплексном
развитии территории
между Правительством
Ростовской области
и правообладателями
земельных участков
и (или) расположенных
на них объектов
недвижимого имущества
в случаях, предусмотренных
статьей 70
Градостроительного
кодекса Российской
Федерации

В министерство
строительства, архитектуры
и территориального развития
Ростовской области

ЗАЯВЛЕНИЕ
о заключении договора о комплексном
развитии территории по инициативе правообладателей

Данные правообладателя (правообладателей):*

(полное наименование юридического лица или Ф.И.О. физического лица)

ИНН _____, СНИЛС _____
(для физического лица)

Реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (представителя
заявителя): _____,

серия _____ номер _____, дата выдачи _____,
выдан _____.

Документ, подтверждающий государственную регистрацию
юридического лица (индивидуального предпринимателя):

свидетельство о государственной регистрации юридического лица
(индивидуального предпринимателя): серия _____
номер _____, дата выдачи _____,

выдано _____,
(полное наименование налогового органа)

☐ требуется ли внесение изменений в документы территориального планирования при размещении создаваемых объектов капитального строительства, к заявлению прилагается предложение по внесению изменений в документы территориального планирования.

☐ требуется ли внесение изменений в документы градостроительного зонирования при размещении создаваемых объектов капитального строительства, к заявлению прилагается предложение по внесению изменений в документы градостроительного зонирования.

Приложение** _____

Результат рассмотрения заявления прошу предоставить (напротив необходимого пункта поставить значок V):

- ☐ – в виде бумажного документа посредством почтового отправления;
- ☐ – в виде бумажного документа при личном обращении;
- ☐ – в виде электронного документа посредством электронной почты.

Достоверность и полноту сведений подтверждаю.

Подтверждаю свое согласие, а также согласие представляемого мной лица на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки персональных данных в рамках рассмотрения заявления), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе, в целях рассмотрения заявления.

Заявитель:

(Ф.И.О. заявителя (представителя заявителя),

(подпись)

« ____ » _____ 20 ____ года.

* В случае если заявителями являются несколько правообладателей, раздел «Данные правообладателя (правообладателей)» заполняется по количеству правообладателей.

** При отправке по почте заявление и пакет документов направляются в адрес министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области почтовым отправлением с описью вложения.

*** В случае если заявителями являются несколько правообладателей, заявление подписывается всеми правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

Примечание:

Список используемых сокращений:

ИНН – идентификационный номер налогоплательщика;

СНИЛС – страховой номер индивидуального лицевого счёта;

ОГРН – основной государственный регистрационный номер;

ОГРНИП – основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя.