



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26.01.2026 № 54

г. Ростов-на-Дону

О внесении изменения в постановление Правительства Ростовской области от 02.06.2025 № 405

В целях совершенствования порядка заключения договора о комплексном развитии территории в случаях, предусмотренных статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правительство Ростовской области **постановляет**:

1. Внести в постановление Правительства Ростовской области от 02.06.2025 № 405 «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» изменение, изложив приложение к нему в редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

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.

Губернатор
Ростовской области

Постановление вносит
министерство строительства,
архитектуры и территориального развития
Ростовской области



Ю.Б. Слюсарь

Приложение
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 26.01.2026 № 54

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, расположенных в границах городских округов «Город Батайск» и «Город Ростов-на-Дону», городского и сельских поселений в составе муниципальных районов «Аксайский район», «Мясниковский район», за исключением правообладателей линейных объектов, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством, в целях заключения договора о комплексном развитии территории между Правительством Ростовской области и правообладателями в случаях, предусмотренных статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заключения дополнительного соглашения к договору, при осуществлении перераспределенных полномочий органов местного самоуправления муниципальных образований, 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» (далее соответственно – правообладатели, муниципальные образования, договор).

2. Для целей настоящего Порядка заявителем, имеющим право на заключение договора (далее – заявитель), является правообладатель.

Интересы заявителя могут представлять лица, действующие в интересах заявителя на основании документа, удостоверяющего их полномочия, либо в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее – представитель заявителя).

3. Границы территорий соответствующих муниципальных образований, подлежащих комплексному развитию по инициативе правообладателей (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).

В случае если комплексное развитие территории предусматривает реализацию полномочий органов местного самоуправления муниципальных образований, на территории которых планируется комплексное развитие, по решению вопросов местного значения, договор заключается между Правительством Ростовской области, органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования и заявителем 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, составленным по форме согласно приложению к настоящему Порядку.

В целях внесения изменений в ранее заключенный договор заявитель (представитель заявителя) обращается в уполномоченный орган с заявлением о заключении дополнительного соглашения к договору, составленным в свободной форме, с указанием адреса и способа направления дополнительного соглашения к договору для подписания. К заявлению о заключении дополнительного соглашения прилагаются проект дополнительного соглашения к договору и документы, подтверждающие необходимость внесения изменений в ранее заключенный договор.

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 о заключении договора 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 о заключении договора, заявлении о заключении дополнительного соглашения к договору.

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.

Копия документа, удостоверяющего личность представителя заявителя, копия документа, удостоверяющего полномочия представителя заявителя, – в случае обращения с заявлением о заключении договора представителя заявителя.

8.2. Подготовленный и подписанный правообладателями проект договора.

8.3. Ситуационный план территории, в отношении которой предполагается комплексное развитие, с указанием границ такой территории, границ элементов планировочной структуры, в которых находится территория, подлежащая комплексному развитию, и указанием наименований элементов улично-дорожной сети.

8.4. Схема территории, в отношении которой предполагается комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров и площади, расположенных в границах такой территории земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

8.5. Архитектурно-градостроительные решения (архитектурно-градостроительная концепция) комплексного развития территории, включая объемно-пространственные, фасадные и колористические решения объектов капитального строительства, предлагаемых к размещению в границах территории комплексного развития, исходя из предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и перечня таких объектов.

8.6. Пояснительная записка, включающая в себя следующую информацию:

цели комплексного развития территории, установленные частью 1 статьи 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации, способы достижения таких целей, обоснование предлагаемых планировочных и архитектурных решений, в том числе формы участия в развитии инфраструктуры, необходимой для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека;

обоснование включения земельных участков и (или) объектов капитального строительства в границы территории, в отношении которой планируется комплексное развитие, с указанием вида права собственности;

обоснование включения объектов недвижимого имущества (земельных участков, объектов капитального строительства и их частей), находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, в границы территории, в отношении которой планируется комплексное развитие;

обоснование расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, а также обоснование расчетных показателей плотности застройки и плотности населения, установленные в отношении территории комплексного развития.

8.7. Предложение по внесению изменений в документы территориального планирования – в случае, если размещение создаваемых объектов капитального строительства потребует внесения изменений в документы территориального планирования, в том числе в части отражения планируемых к размещению (созданию) объектов федерального, регионального, местного значения.

8.8. Предложение по внесению изменений в документы градостроительного зонирования – в случае, если размещение создаваемых объектов капитального строительства потребует внесения изменений в документы градостроительного зонирования.

8.9. Предложение по внесению изменений в документацию по планировке территории с указанием целей, предусмотренных пунктами 32, 33 Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112, – в случае, если размещение создаваемых объектов капитального строительства потребует внесения изменений в документацию по планировке территории.

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

8.11. Заключенное между правообладателями соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории – в случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями.

8.12. 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), – в случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется лицами, не являющимися собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества.

8.13. Информация о необходимости и технической возможности присоединения объекта (объектов), создаваемого (создаваемых) в результате комплексного развития территории, к транспортной инфраструктуре.

8.14. Информация о потребности объекта, объектов, создаваемых в результате комплексного развития территории, в подключении (технологическом присоединении) к сетям электроснабжения, газоснабжения и инженерно-технического обеспечения с указанием планируемого потребления ресурсов и технической возможности подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения, газоснабжения и инженерно-технического обеспечения.

8.15. Схема планировочной организации земельного участка (земельных участков) в масштабе М 1:500, М 1:1000 или М 1:2000 на актуализированной топографической основе с расчетом показателей в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и (или) иные графические материалы, отражающие предложения по использованию земельного участка (земельных участков).

8.16. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные в отношении территории комплексного развития.

8.17. Сведения о видах и назначении объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов, необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека в границах территории комплексного развития.

8.18. Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции.

8.19. Информация об иных объектах, не являющихся объектами капитального строительства, в том числе линейных объектах, объектах социальной и инженерной инфраструктуры, которые подлежат созданию в рамках комплексного развития территории.

8.20. Перечень объектов федерального, регионального и (или) местного значения, планируемых к строительству при реализации договора, и их планируемые параметры.

8.21. Информация о наличии потребности в предоставлении средств федерального, областного или местного бюджета при реализации договора, а также соответствующие предложения по внесению изменений в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры в границах территории комплексного развития.

8.22. 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 (при наличии).

8.23. Финансово-экономическое обоснование (финансовый план) реализации договора, содержащее сводные данные стоимости комплексного развития территории и финансовое участие сторон договора.

9. Заявление о заключении договора с приложением документов, предусмотренных пунктом 8 настоящего Порядка, заявление о заключении дополнительного соглашения к договору с приложением документов, предусмотренных абзацем вторым пункта 7 настоящего Порядка, направляются в виде электронных документов на адрес электронной почты уполномоченного органа и должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью.

Заявление о заключении договора, заявление о заключении дополнительного соглашения к договору подлежат регистрации в уполномоченном органе в день их поступления.

Документы, предусмотренные пунктами 7, 8 настоящего Порядка, должны соответствовать следующим требованиям:

doc, docx, odt – для документов с текстовым содержанием, не включающим формулы;

pdf – для документов с текстовым содержанием, в том числе включающим формулы и (или) графические изображения, а также документов с графическим содержанием;

xls, xlsx, ods – для документов, содержащих таблицы;

документ является доступным для автоматического распознавания символов (OCR – Optical Character Recognition);

все страницы документа должны быть четко отображены без искажений.

В случае возникновения независящих от заявителя обстоятельств, препятствующих направлению заявления о заключении договора с приложением документов, предусмотренных пунктом 8 настоящего Порядка, заявления о заключении дополнительного соглашения к договору с приложением документов, предусмотренных абзацем вторым пункта 7 настоящего Порядка, на адрес электронной почты уполномоченного органа, в том числе технической недоступности или неработоспособности сервисов уполномоченного органа, проведения внеплановых технических работ на программных средствах, недоступности сервисов взаимодействия с другими информационными системами указанные заявления и документы представляются в уполномоченный орган при личном обращении в электронном виде на цифровом носителе информации.

10. Уполномоченный орган возвращает заявителю документы, предусмотренные пунктом 8 настоящего Порядка, в течение 5 рабочих дней со дня регистрации заявления о заключении договора способом, которым они представлены в уполномоченный орган, при наличии следующих оснований:

непредставление (представление не в полном объеме) заявителем (представителем заявителя) документов, предусмотренных пунктом 8 настоящего Порядка;

несоответствие представленных документов требованиям, предусмотренным пунктом 9 настоящего Порядка;

заявление о заключении договора составлено не по форме, установленной приложением к настоящему Порядку;

отсутствие в представленных документах дат, подписей, печатей (при наличии);

наличие документов, не поддающихся прочтению;

наличие в представленных документах исправлений, дописок, подчисток, технических ошибок (под техническими ошибками в настоящем Порядке понимаются описки, опечатки, арифметические ошибки, приведшие к несоответствию сведений, которые были внесены в документы, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых они вносились);

заявитель (в случае обращения нескольких заявителей в целях заключения договора – один из заявителей) не является правообладателем;

не представлены сведения об иных правообладателях земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в границах территории, подлежащей комплексному развитию.

Уполномоченный орган возвращает заявителю документы, предусмотренные абзацем вторым пункта 7 настоящего Порядка, в течение 5 рабочих дней со дня регистрации заявления о заключении дополнительного соглашения к договору при наличии следующих оснований:

непредставление заявителем (представителем заявителя) документов, предусмотренных абзацем вторым пункта 7 настоящего Порядка;

несоответствие представленных документов требованиям, предусмотренным пунктом 9 настоящего Порядка;

отсутствие в представленных документах дат, подписей, печатей (при наличии);

наличие документов, не поддающихся прочтению;

наличие в представленных документах исправлений, дописок, подчисток, технических ошибок (под техническими ошибками в настоящем Порядке понимаются описки, опечатки, арифметические ошибки, приведшие к несоответствию сведений, которые были внесены в документы, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых они вносились);

заявитель (в случае обращения нескольких заявителей в целях заключения договора – один из заявителей) не является правообладателем.

11. Уполномоченный орган направляет заявление о заключении договора и прилагаемые к нему документы, предусмотренные пунктом 8 настоящего Порядка, заявление о заключении дополнительного соглашения к договору и прилагаемые к нему документы, предусмотренные абзацем вторым пункта 7 настоящего Порядка, за исключением копий документов, удостоверяющих личность и полномочия представителя, в течение 10 рабочих дней с даты их регистрации в случае отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 10 настоящего Порядка:

11.1. В исполнительные органы Ростовской области (далее – отраслевые органы):

министерство транспорта Ростовской области;

министерство природных ресурсов и экологии Ростовской области;

министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области;

министерство промышленности и энергетики Ростовской области;

министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области;

министерство образования Ростовской области;

министерство здравоохранения Ростовской области;

министерство по физической культуре и спорту Ростовской области;

министерство культуры Ростовской области;

департамент по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций Ростовской области;

комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области.

11.2. В органы местного самоуправления муниципальных образований, на территории которых планируется осуществление комплексного развития территории (далее – орган местного самоуправления).

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

11.4. В иные исполнительные органы Ростовской области, территориальные органы федеральных органов исполнительной власти при наличии вопросов, относящихся к их компетенции.

12. Отраслевые органы в течение 10 рабочих дней с даты поступления от уполномоченного органа заявления о заключении договора и прилагаемых к нему документов, предусмотренных пунктом 8 настоящего Порядка, заявления о заключении дополнительного соглашения к договору и прилагаемых к нему документов, предусмотренных абзацем вторым пункта 7

настоящего Порядка, рассматривают их на предмет возможности заключения договора, заключения дополнительного соглашения к договору, в том числе исходя из обязательств сторон, целей комплексного развития территории, источников финансирования, сроков реализации и направляют в уполномоченный орган заключение о возможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору, о возможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору на иных условиях (с указанием таких условий), о невозможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору (с указанием причин, препятствующих заключению договора, дополнительного соглашения к договору) по вопросам, относящимся к их компетенции, в том числе:

12.1. Министерство транспорта Ростовской области в части:

обеспечения территории комплексного развития объектами транспортной инфраструктуры;

соответствия программам социально-экономического развития Ростовской области в установленной сфере деятельности;

согласования сноса и переноса строений, коммуникаций;

осуществления подготовки решения об изъятии для государственных нужд Ростовской области земельных участков, необходимых для строительства или реконструкции автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения, и проведения определенных указанным решением мероприятий по изъятию земельных участков.

12.2. Министерство природных ресурсов и экологии Ростовской области в части:

соответствия государственным программам Ростовской области в установленной сфере деятельности;

соблюдения законодательства об охране окружающей среды и природопользования в сфере использования, воспроизводства, защиты и охраны природных ресурсов, включая недра, водные объекты, леса, объекты животного мира и среду их обитания, в области лесных отношений, в области охоты, в сфере охраны окружающей среды, водных отношений, в области безопасности гидротехнических сооружений.

12.3. Министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области в части:

обеспечения территории комплексного развития объектами коммунальной инфраструктуры;

соответствия программам жилищно-коммунального хозяйства, стратегии социально-экономического развития Ростовской области.

12.4. Министерство промышленности и энергетики Ростовской области в части:

обеспечения территории комплексного развития объектами электроснабжения и газоснабжения;

соответствия стратегии социально-экономического развития Ростовской области в установленной сфере деятельности.

12.5. Министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области в части определения возможности предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

12.6. Министерство образования Ростовской области в части: обеспечения территории комплексного развития объектами образования; соответствия программам социально-экономического развития Ростовской области в установленной сфере деятельности.

12.7. Министерство здравоохранения Ростовской области в части: обеспечения территории комплексного развития объектами здравоохранения; соответствия программам социально-экономического развития Ростовской области в установленной сфере деятельности.

12.8. Министерство по физической культуре и спорту Ростовской области в части: обеспечения территории комплексного развития объектами спортивной инфраструктуры;

соответствия программам социально-экономического развития Ростовской области в установленной сфере деятельности.

12.9. Министерство культуры Ростовской области в части: обеспечения территории комплексного развития необходимыми объектами культуры и искусства;

соответствия государственным программам Ростовской области в сфере культуры.

12.10. Департамент по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций Ростовской области в части обеспечения территории комплексного развития объектами гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, пожарной охраны.

12.11. Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области в части:

наличия или отсутствия объектов культурного наследия;

необходимости проведения историко-культурной экспертизы;

соответствия требованиям к использованию территорий в границах защитных и охранных зон объектов культурного наследия и территорий объектов культурного наследия.

13. Орган местного самоуправления в течение 10 рабочих дней с даты поступления от уполномоченного органа заявления о заключении договора и прилагаемых к нему документов, предусмотренных пунктом 8 настоящего Порядка, заявления о заключении дополнительного соглашения к договору и прилагаемых к нему документов, предусмотренных абзацем вторым пункта 7 настоящего Порядка, осуществляет проверку предлагаемых заявителем градостроительных решений на соответствие программам комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, программам комплексного развития территории, в части иных вопросов,

относящихся к компетенции органа местного самоуправления, а также определяет потребность в создании объектов местного значения, возможность предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, принятия обязательств по строительству, реконструкции, ремонту объектов инфраструктуры и направляет в уполномоченный орган заключение о возможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору, о возможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору на иных условиях (с указанием таких условий), о невозможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору (с указанием причин, препятствующих заключению договора, дополнительного соглашения к договору).

14. ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства» в течение 10 рабочих дней с даты поступления от уполномоченного органа заявления о заключении договора и прилагаемых к нему документов, предусмотренных пунктом 8 настоящего Порядка, заявления о заключении дополнительного соглашения к договору и прилагаемых к нему документов, предусмотренных абзацем вторым пункта 7 настоящего Порядка, осуществляет проверку предлагаемых заявителем градостроительных решений на соответствие документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки, программам комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, документации по планировке территории (при наличии), действующим санитарным нормам, техническим регламентам, нормативам градостроительного проектирования Ростовской области, местным нормативам градостроительного проектирования и направляет в уполномоченный орган заключение о возможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору, о возможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору на иных условиях (с указанием таких условий), о невозможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору (с указанием причин, препятствующих заключению договора, дополнительного соглашения к договору).

15. Иные исполнительные органы Ростовской области в течение 10 рабочих дней с даты поступления от уполномоченного органа заявления о заключении договора и прилагаемых к нему документов, предусмотренных пунктом 8 настоящего Порядка, заявления о заключении дополнительного соглашения к договору и прилагаемых к нему документов, предусмотренных абзацем вторым пункта 7 настоящего Порядка, рассматривают их на предмет возможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору, в том числе исходя из обязательств сторон, целей комплексного развития территории, источников финансирования, сроков реализации и направляют в уполномоченный орган заключение о возможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору, о возможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору на иных условиях (с указанием таких условий), о невозможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору (с указанием причин, препятствующих заключению договора, дополнительного соглашения к договору) в части вопросов, относящихся к их компетенции.

16. Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней с даты получения заключений отраслевых органов, органа местного самоуправления, ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства», иных исполнительных органов Ростовской области, указанных в пунктах 12 – 15 настоящего Порядка, информации территориальных органов федеральных органов исполнительной власти (при наличии) организует проведение заседания Комиссии по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве Ростовской области (далее – Комиссия).

17. Комиссия в день проведения заседания Комиссии рассматривает проект договора с прилагаемыми документами, предусмотренными пунктом 8 настоящего Порядка, проект дополнительного соглашения к договору с прилагаемыми документами, предусмотренными абзацем вторым пункта 7 настоящего Порядка, и принимает одно из следующих решений:

- о возможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору;

- о возможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору на иных условиях с указанием таких условий;

- о невозможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору с указанием причин, препятствующих их заключению.

18. Основаниями для принятия Комиссией решения о невозможности заключения договора с указанием причин, препятствующих их заключению, являются:

- недостоверность представленной заявителем (представителем заявителя) информации в документах, предусмотренных пунктом 8 настоящего Порядка;

- 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;

- наличие обременений земельного участка и (или) ограничений его использования, не позволяющих в соответствии с действующим законодательством разместить планируемые к строительству объекты, в том числе непредставление сведений о правах третьих лиц на земельный участок, находящийся в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

- несоответствие расчета нормативной потребности в социальных объектах (объекты регионального значения и объекты местного значения) региональным и местным нормативам градостроительного проектирования в рамках комплексного развития территории;

- отсутствие предложения заявителя о форме участия в развитии всей инфраструктуры, необходимой для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека на территории, подлежащей комплексному развитию;

- опубликование на дату подачи заявления проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой 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.

Основаниями для принятия Комиссией решения о невозможности заключения дополнительного соглашения к договору с указанием причин, препятствующих его заключению, являются:

содержание дополнительного соглашения к договору не соответствует требованиям, установленным в соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

недостоверность представленной заявителем (представителем заявителя) информации в документах, предусмотренных абзацем вторым пункта 7 настоящего Порядка;

несоответствие расчета нормативной потребности в социальных объектах (объекты регионального значения и объекты местного значения) региональным и местным нормативам градостроительного проектирования в рамках комплексного развития территории, в случае если такой расчет необходим;

отсутствие предложения заявителя о форме участия в развитии всей инфраструктуры, необходимой для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека на территории, подлежащей комплексному развитию, если развитие такой инфраструктуры предполагается дополнительным соглашением к договору;

несоответствие целей и задач представленного дополнительного соглашения к договору целям и задачам действующего договора.

19. В случае принятия Комиссией решения о невозможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору с указанием причин, препятствующих их заключению, уполномоченный орган в течение 7 рабочих дней со дня принятия Комиссией такого решения направляет заявителю уведомление с указанием оснований для принятия указанного решения и возвращает заявителю документы, предусмотренные абзацем вторым пункта 7, пунктом 8 настоящего Порядка.

20. В случае принятия Комиссией решения о возможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору на иных условиях с указанием таких условий уполномоченный орган в течение 7 рабочих дней со дня принятия такого решения направляет заявителю предложение об изменении условий договора, дополнительного соглашения к договору.

21. Заявитель в течение 20 рабочих дней со дня получения предложения об изменении условий договора, дополнительного соглашения к договору направляет в уполномоченный орган проект договора, дополнительного соглашения к договору с внесенными изменениями с приложением письменного согласия всех правообладателей на изменение условий договора, дополнительного соглашения к договору.

Письменное согласие и проект договора, дополнительного соглашения к договору с внесенными изменениями подлежат регистрации в уполномоченном органе в день их поступления.

Уполномоченный орган с даты получения проекта договора, дополнительного соглашения к договору с внесенными изменениями обеспечивает подготовку решения Правительства Ростовской области о заключении договора, дополнительного соглашения к договору. Указанное решение Правительства Ростовской области принимается в форме распоряжения Правительства Ростовской области в порядке, установленном Регламентом Правительства Ростовской области.

В случае непредставления проекта договора, дополнительного соглашения к договору с внесенными изменениями в сроки, указанные в абзаце первом настоящего пункта, условия договора, дополнительного соглашения к договору считаются несогласованными, в связи с чем решение Правительства Ростовской области о заключении договора, дополнительного соглашения к договору не принимается.

22. В случае принятия Комиссией решения о возможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору уполномоченный орган обеспечивает в течение 5 рабочих дней со дня принятия Комиссией такого решения подготовку проекта решения Правительства Ростовской области о заключении договора, дополнительного соглашения к договору в форме распоряжения Правительства Ростовской области в порядке и сроки, установленные Регламентом Правительства Ростовской области.

23. Уполномоченный орган в течение 30 рабочих дней с даты принятия Правительством Ростовской области решения о заключении договора, дополнительного соглашения к договору обеспечивает:

подписание договора, дополнительного соглашения к договору уполномоченным должностным лицом Правительства Ростовской области, указанным в решении о заключении договора, дополнительного соглашения к договору;

подписание договора, дополнительного соглашения к договору уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления, в случае, предусмотренном абзацем вторым пункта 5 настоящего Порядка;

направление договора, дополнительного соглашения к договору для организации подписания заявителю (в случае двух и более заявителей – заявителю, определенному в соответствии с соглашением) либо его представителю по адресу и способом, указанным в заявлении о заключении договора, заявлении о заключении дополнительного соглашения к договору.

24. Подписанные уполномоченными должностными лицами Правительства Ростовской области, органа местного самоуправления договор, дополнительное соглашение к договору в течение 60 дней со дня его направления заявителю либо его представителю подписывается правообладателем. В случае если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями, договор подписывается всеми правообладателями.

Один экземпляр договора, дополнительного соглашения к договору остается у правообладателей, остальные экземпляры договора, дополнительного соглашения к договору направляются в уполномоченный орган в течение 2 рабочих дней с даты их подписания.

Договор, дополнительное соглашение к договору подписываются в количестве экземпляров, равном количеству сторон.

25. В случае если по истечении 60 дней со дня направления заявителю либо его представителю договора, дополнительного соглашения к договору подписанные правообладателями договор, дополнительное соглашение к договору не представлены в уполномоченный орган, Правительство Ростовской области принимает решение об отказе в заключении такого договора, дополнительного соглашения к договору в форме распоряжения Правительство Ростовской области в порядке и сроки, установленные Регламентом Правительства Ростовской области.

26. Заявитель вправе отказаться от заключения договора, дополнительного соглашения к договору до принятия решения Правительства Ростовской области о заключении договора, дополнительного соглашения к договору на основании письменного заявления, направленного в уполномоченный орган.

В случае если комплексное развитие территории предполагается осуществлять двумя и более правообладателями, заявление об отказе от заключения договора, дополнительного соглашения к договору подписывается всеми правообладателями (представителями правообладателей).

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

27. В случае выявления заявителем технической ошибки в заключенном договоре, заявитель направляет в уполномоченный орган уведомление о необходимости исправления технической ошибки, допущенной в договоре (далее – уведомление). Уведомление регистрируется уполномоченным органом в течение 1 рабочего дня со дня поступления.

В течение 7 рабочих дней со дня регистрации уведомления уполномоченный орган подготавливает и обеспечивает подписание дополнительного соглашения к договору уполномоченным должностным лицом Правительства Ростовской области, а также уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления, в случае если орган местного самоуправления является стороной в договоре в соответствии с абзацем вторым пункта 5 настоящего Порядка.

В случае выявления уполномоченным органом технической ошибки, допущенной в заключенном договоре, уполномоченный орган в течение 7 рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки подготавливает и обеспечивает подписание дополнительного соглашения к договору уполномоченным должностным лицом Правительства Ростовской области, а также уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления, в случае если орган местного самоуправления является стороной в договоре в соответствии с абзацем вторым пункта 5 настоящего Порядка.

Дополнительное соглашение к договору в течение 2 рабочих дней с даты его подписания уполномоченным должностными лицом Правительства Ростовской области, а также уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления, в случае если орган местного самоуправления является стороной в договоре в соответствии с абзацем вторым пункта 5 настоящего Порядка, направляется заявителю либо его представителю для подписания.

Правообладатели подписывают дополнительное соглашение к договору в течение 3 рабочих дней с даты его получения. Один экземпляр дополнительного соглашения к договору остается у заявителя, остальные экземпляры дополнительного соглашения к договору направляются в уполномоченный орган в течение 2 рабочих дней с даты подписания.

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)

или лист записи Единого государственного реестра юридических лиц
(Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей),

дата выдачи _____, выдан _____,
(полное наименование налогового органа)

ОГРН (ОГРНИП) _____.

В лице _____, действующего
на основании _____,
(доверенности, устава или др.)

телефон (факс) заявителя _____,

телефон представителя заявителя _____.

Местонахождение заявителя (для юридического лица) _____

Место регистрации заявителя (для физического лица) _____

Место фактического пребывания заявителя (для физического
лица) _____

Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты заявителя

Прошу заключить договор о комплексном развитии территории

(описание местоположения территории)

Кадастровые номера земельных участков и объектов недвижимого
имущества, расположенных в границах развиваемой территории:

Сведения об утвержденной в целях комплексного развития
территории документации по планировке территории (при наличии)

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
(при наличии), _____

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.

<***> 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 счета;

ОГРН – основной государственный регистрационный номер;

ОГРНИП – основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя.