ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 17.11.2026 № 917

г. Ростов-на-Дону

О внесении изменений
в некоторые постановления
Правительства Ростовской области

В целях приведения нормативных правовых актов Правительства Ростовской области в соответствие с законодательством Российской Федерации Правительство Ростовской области **постановляет**:

1. Внести в некоторые постановления Правительства Ростовской области изменения согласно приложению.
2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Губернатора Ростовской области Ревенко В.Ю.

Губернатор
Ростовской области — Ю.Б. Слюсарь

Правительство Ростовской области
Управление документационного обеспечения

Постановление вносит
министерство строительства,
архитектуры и территориального
развития Ростовской области

deloweb\1117p917

Приложение
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 17.11.2026 № 917

ИЗМЕНЕНИЯ,
вносимые в некоторые постановления
Правительства Ростовской области

1. Приложение к постановлению 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» изложить в редакции:

«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, 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 (далее – ГрК РФ), 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 ГрК РФ.

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 ГрК РФ.

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 ГрК РФ с учетом положений статьи 70 ГрК РФ.

В договоре о комплексном развитии территории предусматривается внесение изменений в правила землепользования и застройки в части карты территорий, в границах которой предусмотрено осуществление деятельности по комплексному развитию территории, входящей в состав правил землепользования и застройки, в случае если территория, на которой планируется комплексное развитие, не входит в границы территории осуществления деятельности по комплексному развитию согласно такой карте. В таком случае изменения в правила землепользования и застройки вносятся до утверждения документации по планировке территории (внесения в нее изменений) или в случае если договор о комплексном развитии территории заключен на основании ранее утвержденной документации по планировке территории, – до этапа выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства.

В договор по согласованию сторон могут быть включены иные положения.

Примерные формы договора, а также формы документов, указанных в подпунктах 8.2 – 8.24 пункта 8 настоящего Порядка, утверждаются министерством строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области (далее – уполномоченный орган).

7. В целях заключения договора заявитель (представитель заявителя) обращается в 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 из перечня, предусмотренного пунктом 8 настоящего Порядка, 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 разрешенного 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 ГрК РФ, 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, или 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. Документ, содержащий результаты моделирования дорожного движения транспортных и пешеходных потоков, используемый для обоснования принятых планировочных решений в случаях, когда нормативами градостроительного проектирования установлена необходимость его подготовки.

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

8.25. Заявление о намерении перечисления в бюджет Ростовской области компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, по форме, утвержденной Правительством Ростовской области, – в случае, если утвержденной документацией по планировке территории, на которой планируется комплексное развитие, не предусмотрено создание объектов социальной инфраструктуры и проектом комплексного развития территории не планируется внесение изменений в утвержденную документацию по планировке территории, которой будет предусмотрено (которые будут предусматривать) создание объектов социальной инфраструктуры на территории, на которой планируется комплексное развитие, либо обязательство по созданию (строительству, размещению) объектов социальной инфраструктуры возлагается на иное лицо, за исключением случаев, установленных порядком определения компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, и ее выплаты лицами, заключившими договоры о комплексном развитии территории, утвержденным Правительством Ростовской области.

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;

заявления, предусмотренные пунктом 8 настоящего Порядка, составлены не по установленным формам;

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 (за исключением заключения дополнительного соглашения к договору в случае выявления технической ошибки в заключенном договоре, дополнительного соглашения к договору в случае смены собственника земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества) 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, а также включения объектов недвижимого имущества (объектов капитального строительства и их частей), находящихся в государственной собственности Ростовской области, в границы территории, в отношении которой планируется комплексное развитие.

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 5 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), уведомляет заявителя о получении таких заключений с приложением их копий.

17. 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).

18. При получении заключений о возможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору на иных условиях, либо о невозможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору, поступивших от отраслевых органов, органа местного самоуправления, ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства», иных исполнительных органов Ростовской области, указанных в пунктах 12 – 15 настоящего Порядка (далее – органы, направившие заключения с замечаниями), заявитель вправе в течение 3 рабочих дней с даты их получения направить в уполномоченный орган на бумажном носителе или в форме электронного документа обращение о рассмотрении указанных заключений (далее – обращение о рассмотрении заключений) в целях урегулирования разногласий и (или) устранения замечаний.

В случае, если по истечении 3 рабочих дней с даты получения заявителем заключений, указанных в абзаце первом настоящего пункта, от заявителя не поступило обращение о рассмотрении заключений, уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней, со дня истечения срока предоставления обращения о рассмотрении заключений, организует проведение заседания Комиссии.

18.1. Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней со дня получения обращения о рассмотрении заключений рассматривает его с участием представителей органов, направивших заключения с замечаниями.

В случае поступления обращения о рассмотрении заключений течение срока, предусмотренного пунктом 17 настоящего Порядка, приостанавливается с даты регистрации такого обращения. Срок, в течение которого рассматривается обращение о рассмотрении заключений, не входит в срок рассмотрения заявления.

18.2. По итогам рассмотрения обращения о рассмотрении заключений в срок, указанный в подпункте 18.1 настоящего пункта, уполномоченный орган в течении 1 рабочего дня направляет в адрес заявителя уведомление об итогах рассмотрения указанного обращения (далее – уведомление об итогах рассмотрения обращения).

Заявитель в течении 10 рабочих дней с даты получения уведомления об итогах рассмотрения обращения направляет в уполномоченный орган одно из следующих заявлений:

об устранении замечаний в полном объеме с приложением доработанных документов;

об устранении части замечаний с приложением доработанных документов;

об отказе в устранении замечаний.

18.3. В случае поступления заявления об устранении замечаний с приложением доработанных документов, заявления об устранении замечаний в части с приложением доработанных документов, уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней, со дня регистрации такого заявления направляет заявления, указанные в подпункте 18.2 настоящего пункта, с приложением доработанных документов (при наличии) в органы, направившие заключение с замечаниями.

18.4. Органы, направившие заключение с замечаниями, в течение 5 рабочих дней с даты поступления от уполномоченного органа заявлений, указанных в подпункте 18.2 настоящего пункта, с приложением доработанных документов (при наличии) рассматривают их на предмет возможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору, возможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору на иных условиях, невозможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору, и направляют в уполномоченный орган заключение о возможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору, о возможности заключения договора, дополнительного соглашения на иных условиях, о невозможности заключения договора, дополнительного соглашения к договору.

Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней с даты получения заключений, указанных в абзаце первом настоящего пункта, уведомляет заявителя о получении таких заключений с приложением их копий и организует проведение заседания Комиссии.

18.5. В случае, если в течении 10 рабочих дней с даты получения уведомления, указанного в абзаце втором подпункта 18.4 настоящего пункта, заявитель не направил заявления, указанные в подпункте 18.2 настоящего пункта, с приложением доработанных документов (при наличии) уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней с даты истечения срока направления таких заявлений организует проведение заседания Комиссии.

19. 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, обращение о рассмотрении заключений, заявления, указанные в подпункте 18.2 пункта 18 настоящего Порядка, с приложением доработанных документов (при наличии), 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.

Дополнительное соглашение к договору, в случае выявления технической ошибки в заключенном договоре, смены собственника земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества в отраслевые органы, орган местного самоуправления, ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства», иные исполнительные органы Ростовской области, указанные в пунктах 11 – 15 настоящего Порядка, иные территориальные органы федеральных органов исполнительной власти не направляется, рассмотрение проекта дополнительного соглашения к договору на заседании Комиссии не требуется.

20. Основаниями для принятия Комиссией решения о невозможности заключения договора с указанием причин, препятствующих его 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 ГрК РФ с учетом положений статьи 70 ГрК РФ;

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) нормативам градостроительного проектирования Ростовской области 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 ГрК РФ с учетом положений статьи 70 ГрК РФ;

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) нормативам градостроительного проектирования Ростовской области 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.

21. 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.

22. 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.

23. 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 в течение 5 рабочих дней 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 поступления от лиц, визирующих проект распоряжения Правительства Ростовской области, замечаний о несоответствии условий договора, дополнительного соглашения к договору решению Комиссии, уполномоченный орган уведомляет о них заявителя в срок не позднее одного рабочего дня со дня получения соответствующих замечаний. Заявитель в течение 10 рабочих дней со дня получения уведомления направляет в уполномоченный орган доработанный проект договора, дополнительного соглашения к договору с приложением документов, подтверждающих устранение замечаний.

В случае непредставления проекта договора, дополнительного соглашения к договору доработанных с приложением документов, подтверждающих устранение замечаний в сроки, указанные в абзаце первом настоящего пункта, условия договора, дополнительного соглашения к договору считаются несогласованными, решение Правительства Ростовской области о заключении договора, дополнительного соглашения к договору не принимается.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. 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 Правительства Ростовской области в порядке и сроки, установленные Регламентом Правительства Ростовской области.

28. 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.

29. В случае выявления заявителем технической ошибки в заключенном договоре, дополнительном соглашении к договору 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 должностным лицом Правительства Ростовской области, уполномоченным на подписание данного договора, 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, дополнительном соглашении к договору уполномоченный орган в течение 7 рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки подготавливает и обеспечивает подписание дополнительного соглашения к договору должностным лицом Правительства Ростовской области, уполномоченным на подписание данного договора, 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 уполномоченными должностными лицами Правительства Ростовской области, уполномоченным на подписание данного договора, 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.

Правообладатель земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества, расположенных в границах территории, которая подлежит комплексному развитию и в отношении которой заключен договор, в случае смены собственника земельного участка и (или) иного объекта недвижимого

имущества вправе с согласия сторон соглашения (при его наличии) и (или) сторон договора передать все или отдельные права и обязанности по соглашению (при его наличии) и (или) договору третьему лицу в случае отчуждения (уступки) указанному лицу прав на земельный участок и (или) иной объект недвижимого имущества, расположенные в границах такой территории.

Правообладатель направляет в уполномоченный орган в течение 1 рабочего дня с момента передачи таких прав и обязанностей третьему лицу уведомление о передаче прав и обязанностей третьему лицу с приложением соглашения о передаче прав и обязанностей, а также документов, подтверждающих смену собственника земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества (далее – уведомление). Уведомление регистрируется уполномоченным органом в течение 1 рабочего дня со дня его поступления.

В течение 15 рабочих дней со дня регистрации уведомления уполномоченный орган подготавливает и обеспечивает подписание дополнительного соглашения к договору должностным лицом Правительства Ростовской области, уполномоченным на подписание данного договора, 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 должностным лицом Правительства Ростовской области, уполномоченным на подписание данного договора, 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».

2. В постановлении Правительства Ростовской области от 13.09.2021 № 740 «О некоторых мерах по реализации Областного закона от 21.06.2021 № 492-ЗС»:

2.1. Дополнить пунктом 2^2 следующего содержания:

«2^2.Установить, что:

при внесении изменений в решение о комплексном развитии территории, принятое до 1 января 2026 г., не подлежат представлению документы, предусмотренные пунктом 7 приложения № 5 к настоящему постановлению;

в целях внесения изменений в решение о комплексном развитии территории, принятое до 1 января 2026 г., лицо, реализующее такое решение, направляет в министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области заявление о внесении изменений в решение о комплексном развитии территории, принятое до 1 января 2026 г., с приложением документации по планировке территории с внесенными изменениями, за исключением случаев, когда внесение изменений в решение о комплексном развитии территории не требует внесения изменений в утвержденную документацию по планировке территории.».

2.2. В приложении № 5:

2.2.1. Пункт 1 дополнить абзацем следующего содержания:

«Решение о комплексном развитии территории принимается Правительством Ростовской области без согласования с федеральными органами исполнительной власти в случае передачи Ростовской области в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности.».

2.2.2. Пункт 2 дополнить абзацем следующего содержания:

«В целях принятия Правительством Ростовской области решения об определении одного из юридических лиц, указанных в пункте 1 части 2 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, оператором комплексного развития территории, обеспечивающим реализацию принятого Правительством Ростовской области или главой местной администрации решения о комплексном развитии территории, проект решения о комплексном развитии территории и проект соглашения, указанного в части 5 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подлежат согласованию уполномоченным органом с таким юридическим лицом.».

2.2.3. Пункт 3 изложить в редакции:

«3. В случае, если инициатором принятия решения о комплексном развитии территории выступает Правительство Ростовской области, уполномоченный орган подготавливает материалы, необходимые для принятия решения о комплексном развитии территории, указанные в пункте 7 настоящего Порядка, в объеме, необходимом для принятия решения о комплексном развитии территории.

Уполномоченный орган обеспечивает подготовку материалов, необходимых для принятия решения о комплексном развитии территории, указанных в пункте 7 настоящего Порядка, в объеме, необходимом для принятия решения о комплексном развитии территории, в том числе во взаимодействии с органами государственной власти, государственным автономным учреждением Ростовской области «Региональный научно-исследовательский и проектный институт градостроительства» (далее – ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства»), органами местного самоуправления, а также путем привлечения иных лиц на основании государственного контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (далее – лица, привлеченные по государственному контракту).».

2.2.4. Дополнить пунктом 5^1 следующего содержания:

«5^1.Примерные формы материалов, необходимых для принятия решения о комплексном развитии территории, указанных в пункте 7 настоящего Порядка, утверждаются уполномоченным органом.».

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области А.В. Демидов