



ПРАВИТЕЛЬСТВО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 18.06.2025 № 340

Об утверждении Положения об особенностях комплексного развития территорий в Самарской области и о признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Самарской области

В соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Самарской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемое Положение об особенностях комплексного развития территорий в Самарской области.

2. Признать утратившими силу следующие постановления Правительства Самарской области:

от 14.07.2021 № 478 «Об утверждении Порядка определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в Самарской области»;

от 14.07.2021 № 479 «Об установлении предельного срока для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки на территории Самарской области»;

003991

от 14.07.2021 № 482 «Об установлении критериев многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие жилой застройки в Самарской области»;

от 14.07.2021 № 483 «Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принятого Правительством Самарской области, главой местной администрации муниципального образования Самарской области»;

от 15.07.2021 № 487 «Об установлении случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий в Самарской области»;

от 20.07.2021 № 492 «Об утверждении Порядка заключения договоров о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества»;

от 21.07.2021 № 505 «Об утверждении Порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Самарской области или главой местной администрации»;

от 22.03.2022 № 159 «Об утверждении Перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемом Правительством Самарской области либо главой местной администрации муниципального образования Самарской области»;

от 12.04.2022 № 248 «Об утверждении Перечня дополнительных требований к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в Самарской области»;

от 13.04.2022 № 251 «О внесении изменения в постановление Правительства Самарской области от 21.07.2021 № 505 «Об утверждении Порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято высшим органом исполнительной власти Самарской области или главой местной администрации»;

от 13.04.2022 № 254 «О внесении изменения в постановление Правительства Самарской области от 14.07.2021 № 479 «Об установлении предельного срока для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки на территории Самарской области»;

от 13.04.2022 № 256 «О внесении изменения в постановление Правительства Самарской области от 14.07.2021 № 482 «Об установлении критериев многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие жилой застройки в Самарской области»;

от 12.08.2022 № 664 «О внесении изменений в постановление Правительства Самарской области от 12.04.2022 № 248 «Об утверждении Перечня дополнительных требований к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в Самарской области»;

от 12.02.2025 № 37 «О внесении изменений в постановление Правительства Самарской области от 20.07.2021 № 492 «Об утверждении

Порядка заключения договоров о комплексном развитии территории органами местного самоуправления в Самарской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества».

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министерство градостроительной политики Самарской области.

4. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

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

Первый
вице-губернатор –
председатель Правительства
Самарской области



М.А. Смирнов

УТВЕРЖДЕНО
постановлением Правительства
Самарской области
от 18.06.2025 № 340

ПОЛОЖЕНИЕ
об особенностях комплексного развития территорий
в Самарской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение об особенностях комплексного развития территорий в Самарской области (далее – Положение) разработано в соответствии с требованиями главы 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации и регулирует особенности принятия и реализации решений о комплексном развитии территорий в Самарской области, заключения договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, а также иные отдельные вопросы комплексного развития территорий в Самарской области, которые в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат установлению нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

1.2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в Самарской области предусмотрены следующие виды комплексного развития территории:

1) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома и (или) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – комплексное развитие территории жилой застройки);

2) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – комплексное развитие территории нежилой застройки);

3) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей или в границах территории, на которой могут быть выделены один или несколько элементов планировочной структуры (при отсутствии на такой территории выделенных элементов планировочной структуры), в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитутов, публичных сервитутов (далее – комплексное развитие незастроенной территории);

4) комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости (далее – комплексное развитие территории по инициативе правообладателей).

1.3. Решения о комплексном развитии территорий в Самарской области принимаются:

1) Правительством Российской Федерации в установленном им порядке, в том числе по инициативе Правительства Самарской области, в одном из следующих случаев:

а) в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности;

б) реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется в рамках приоритетного инвестиционного проекта Самарской области с привлечением средств федерального бюджета, за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;

в) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Российской Федерацией;

2) Правительством Самарской области в одном из следующих случаев:

а) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств бюджета Самарской области;

б) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Самарской областью;

в) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований в Самарской области;

3) главой местной администрации муниципального образования в Самарской области или, в случае реализации органами государственной власти Самарской области отдельных полномочий органов местного самоуправления муниципальных образований в Самарской области в области градостроительной деятельности, перераспределенных Законом Самарской области от 29.12.2014 № 134-ГД «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Самарской области в сферах градостроительной деятельности и рекламы на территории Самарской области», – министерством градостроительной политики Самарской области (далее – уполномоченный орган) в случаях, не предусмотренных подпунктами 1 и 2 настоящего пункта.

2. Определение границ территории, подлежащей комплексному развитию

2.1. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

1) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют одному или нескольким из следующих критериев:

а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) составляет 70 и более процентов;

б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного Правительством Самарской области;

в) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения до 1975 года включительно по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий (многоквартирные дома барачного типа, либо многоквартирные дома до трех надземных этажей включительно, в том числе с наружной системой утепления, либо многоквартирные дома с количеством надземных этажей четыре с деревянными перекрытиями, в том числе по металлическим балкам, либо монолитные, панельные или кирпичные пятиэтажные жилые дома с деревянными перекрытиями);

г) многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии и признаны таковыми в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по

выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

д) в многоквартирных домах отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);

3) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства (далее в настоящем подпункте – дома), которые признаны аварийными или которые соответствуют одному или нескольким из следующих критериев:

а) дома признаны непригодными для проживания в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

б) физический износ домов составляет:

для домов, основные конструктивные элементы которых выполнены из древесных строительных материалов, – не менее 60%;

для домов, основные конструктивные элементы которых выполнены из иных строительных материалов, за исключением древесных, – не менее 65%;

в) в домах отсутствует одна или несколько систем инженерно-технического обеспечения (холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение);

г) дом является самовольной постройкой в соответствии с гражданским законодательством.

2.2. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в пункте 2.1 настоящего Положения, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа (за исключением района), в котором расположены объекты капитального строительства, указанные в пункте 2.1 настоящего Положения.

2.3. Комплексное развитие территории нежилкой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных Правительством Самарской области;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, являющиеся в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

2.4. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории нежилкой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в пункте 2.3 настоящего Положения, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками, предусмотренными пунктом 2.3 настоящего Положения.

2.5. При осуществлении комплексного развития территории нежилой застройки в границы такой территории не могут быть включены многоквартирные дома, дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства.

2.6. Границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории, устанавливаются по:

линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

границам территориальных зон;

красным линиям;

границам земельных участков, на которых расположены объекты, которые планируется включить в проект решения о комплексном развитии территории;

границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований Самарской области;

естественным границам природных объектов.

2.7. Допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий в Самарской области в следующих случаях:

земельные участки в границах несмежных территорий предназначены для обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки;

земельные участки в границах несмежных территорий предназначены для создания необходимых условий для развития транспортной, социальной,

инженерной инфраструктур, благоустройства территорий городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

земельные участки в границах несмежных территорий предназначены для повышения эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе формирования комфортной городской среды, создания мест обслуживания и мест приложения труда.

2.8. В целях определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, министерство градостроительной политики Самарской области (далее – Минградполитики) в случаях, когда решение о комплексном развитии территории подлежит принятию органами, указанными в подпунктах 2 и 3 пункта 1.3 настоящего Положения, самостоятельно либо посредством некоммерческой организации, функции и полномочия учредителя которой осуществляет Минградполитики, или иных лиц, привлекаемых им 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, подготавливает архитектурно-градостроительную концепцию (мастер-план) территории, подлежащей комплексному развитию (далее – архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план)).

В случае комплексного развития территории по инициативе правообладателя подготовка архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) осуществляется таким правообладателем самостоятельно с учетом требований, установленных в соответствии с пунктом 2.9 настоящего Положения.

2.9. Требования к содержанию и порядку подготовки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) устанавливаются нормативным правовым актом Минградполитики.

2.10. Подготовленная архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план) подлежит согласованию с Минградполитики (за исключением случая ее самостоятельной подготовки Минградполитики) и иными

заинтересованными органами исполнительной власти Самарской области, а также с главой местной администрации муниципального образования Самарской области, в границах территории которого планируется комплексное развитие территории в порядке, предусмотренном приложением 1 к настоящему Положению.

Согласованная в соответствии с абзацем первым настоящего пункта архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план) подлежит рассмотрению рабочей группой по вопросам комплексного развития территорий при Минградполитики (далее – Рабочая группа), состав и порядок деятельности которой устанавливается нормативным правовым актом Минградполитики.

Порядок и сроки согласования архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана), указанной в абзаце первом настоящего пункта, рассмотрения архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) Рабочей группой и ее согласования приведены в приложении 1 к настоящему Положению.

2.11. Предметом рассмотрения архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) Рабочей группой является концепция объемно-планировочного решения застройки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана), отражающая построение композиции застройки с применением архитектурно-художественных приемов, формирование главных планировочных осей, интеграцию территории застройки в общегородскую транспортную систему, природный каркас, а также в функционально-планировочную структуру прилегающих территорий, обеспечение сомасштабности застройки, оптимальную функциональную организацию территории и ее связанность с прилегающей застройкой для создания условий устойчивого градостроительного развития, формирования комфортной городской среды с учетом особенностей ландшафта и историко-культурной среды территорий Самарской области, соответствие архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) Градостроительному кодексу

Российской Федерации, настоящему Положению, возможность изменения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Самарской области, согласование финансово-экономической модели территории комплексного развития.

3. Особенности принятия и реализации решения о комплексном развитии территории

3.1. Принятие и реализация решения о комплексном развитии территории в Самарской области осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим разделом.

3.2. Решения о комплексном развитии территории, принимаемые органами, указанными в подпунктах 2 и 3 пункта 1.3 настоящего Положения, должны соответствовать согласованной в порядке, предусмотренном пунктом 2.10 настоящего Положения, архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плану).

3.3. В решении о комплексном развитии территории указываются следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальные отступы от границ земельных участков, образуемых и (или) изменяемых в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в рамках реализации решения о комплексном развитии территории, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство (реконструкция) зданий, строений, сооружений;

2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, образуемого и (или) изменяемого в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в целях реализации решения о комплексном развитии территории;

4) максимальный коэффициент плотности застройки, рассчитываемый как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади земельного участка (квартала).

3.4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренные пунктом 3.3 настоящего Положения, указываются применительно к каждому из видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, который может быть выбран при реализации решения о комплексном развитии территории.

3.5. Помимо сведений, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, в решение о комплексном развитии территории включаются:

1) сведения о границах частей территории комплексного развития либо отдельных этапах реализации решения о комплексном развитии территории, на которые впоследствии может заключаться договор о комплексном развитии территории, определенные согласованной в порядке, предусмотренном пунктом 2.10 настоящего Положения, архитектурно-градостроительной концепцией (мастер-планом);

2) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений;

3) предельный срок подготовки документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию на основании решения о комплексном развитии территории;

4) иные характеристики планируемого комплексного развития территории и объектов капитального строительства, в том числе:

а) максимальная плотность застройки в границах территории комплексного развития;

б) минимальный процент озеленения в границах территории комплексного развития.

3.6. Предельный срок для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки на территории Самарской области, составляет 45 календарных дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

3.7. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки в Самарской области, принимаемого органами, указанными в подпунктах 2 и 3 пункта 1.3 настоящего Положения, осуществляется после принятия решения о комплексном развитии территории и его опубликования в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, и включает в себя следующие этапы:

1) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации решения о комплексном развитии Самарской областью или муниципальным образованием Самарской области или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Самарской областью);

2) заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации решения о комплексном развитии Самарской областью или муниципальным образованием Самарской области или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Самарской областью);

3) подготовка документации по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития территории жилой застройки (в том числе определение этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов), утверждение данной документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки муниципального образования Самарской области, в границах которого принято решение о комплексном развитии;

4) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с очередностью реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

3.8. В рамках выполнения мероприятий, предусмотренных подпунктом 4 пункта 3.7 настоящего Положения, жилищные и иные имущественные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в многоквартирных домах,

отвечающих критериям, установленным в подпункте 2 пункта 2.1 настоящего Положения, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, обеспечиваются в соответствии с требованиями жилищного законодательства Российской Федерации.

3.9. В соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки могут быть изъяты земельные участки с расположенными на них:

1) домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным подпунктом 3 пункта 2.1 настоящего Положения;

2) садовыми домами (далее в настоящем подпункте – дома), которые признаны аварийными или которые соответствуют следующим критериям:

а) физический износ домов составляет:

для домов, основные конструктивные элементы которых выполнены из древесных строительных материалов, – не менее 60%;

для домов, основные конструктивные элементы которых выполнены из иных строительных материалов, за исключением древесных, – не менее 65%;

б) дом является самовольной постройкой в соответствии с гражданским законодательством.

3.10. Начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случаях, когда решение о комплексном развитии территории принято органами, указанными в подпунктах 2 и 3 пункта 1.3 настоящего Положения, определяется в соответствии с приложением 2 к настоящему Положению.

3.11. К участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории помимо требования, предусмотренного частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса, устанавливаются следующие дополнительные требования:

1) отсутствие у руководителя либо лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица судимости за преступления в сфере экономики и (или) преступления, предусмотренные статьями 289, 290, 291, 291.1 Уголовного кодекса Российской Федерации (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных физических лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства и административного наказания в виде дисквалификации;

2) отсутствие у юридического лица либо его учредителя (участника), или любого из его дочерних обществ, или его основного общества, или любого из дочерних обществ его основного общества либо любого общества, учредителем (участником) которого, владеющим долей в уставном капитале не менее 50%, является учредитель (участник), владеющий долей не менее 50% в уставном капитале юридического лица — участника торгов, недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает 25% балансовой стоимости активов участника торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период;

3) юридическое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества либо любое общество, учредителем (участником) которого, владеющим долей в уставном капитале не менее 50%, является учредитель (участник), владеющий долей не менее 50% в уставном капитале юридического лица – участника торгов, не является застройщиком проблемного объекта, за исключением случаев, когда такое лицо приняло на себя обязательства по завершению строительства проблемного объекта в порядке, установленном действующим законодательством;

4) наличие у юридического лица либо его учредителя (участника), или любого из его дочерних обществ, или его основного общества, или любого из дочерних обществ его основного общества либо любого общества, учредителем (участником) которого, владеющим долей в уставном капитале не менее 50%, является учредитель (участник), владеющий долей не менее 50% в уставном капитале юридического лица – участника торгов, за последние три года, предшествующие дате проведения торгов, опыта участия в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда в строительстве многоквартирных жилых домов в совокупном объеме не менее 10% от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории жилой застройки, подтвержденного разрешениями на ввод таких объектов в эксплуатацию (для участников торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки площадью от 10 до 20 гектаров включительно);

5) наличие у юридического лица либо его учредителя (участника), или любого из его дочерних обществ, или его основного общества, или любого из дочерних обществ его основного общества либо любого общества, учредителем (участником) которого, владеющим долей в уставном капитале не менее 50%, является учредитель (участник), владеющий долей не менее 50% в уставном капитале юридического лица – участника торгов, за последние пять

лет, предшествующих дате проведения торгов, опыта участия в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда в строительстве многоквартирных жилых домов в совокупном объеме не менее 15% от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории жилой застройки, подтвержденного разрешениями на ввод таких объектов в эксплуатацию, а также опыта участия в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда в строительстве социальных объектов (в том числе объектов социального обслуживания населения) образования или здравоохранения, подтвержденного разрешениями на ввод таких объектов в эксплуатацию (для участников торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки площадью свыше 20 гектаров).

3.12. В случае если договор о комплексном развитии территории заключается на часть территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, либо на отдельный этап реализации такого решения, часть либо этап должны соответствовать согласованной в порядке, предусмотренном пунктом 2.10 настоящего Положения, архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плану).

4. Порядок заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя

4.1. Заключение договора о комплексном развитии территории с правообладателями, участие которых в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей допускается в соответствии с частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее в настоящем разделе – договор), осуществляется без проведения торгов на право заключения договора и принятия решения о комплексном развитии территории органами местного самоуправления в Самарской области, уполномоченными

на заключение договоров, либо Минградполитики при реализации органами государственной власти Самарской области отдельных полномочий органов местного самоуправления муниципальных образований в Самарской области в области градостроительной деятельности, перераспределенных Законом Самарской области от 29.12.2014 № 134-ГД «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Самарской области в сферах градостроительной деятельности и рекламы на территории Самарской области» (далее – уполномоченный на заключение договора орган).

4.2. В целях заключения договора правообладатель обращается в уполномоченный на заключение договора орган с заявлением о заключении договора.

В случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, заявление о заключении договора подается совместно всеми правообладателями.

4.3. Вместе с заявлением о заключении договора правообладатель представляет в уполномоченный на заключение договора орган следующие документы:

1) заявление о включении земельных участков, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененных правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, а также документы, предусмотренные пунктом 4 Правил согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, утвержденных

постановлением Правительства Российской Федерации от 19.08.2020 № 1260 (далее – Правила согласования) (представляются в случае необходимости включения соответствующих участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей);

2) соглашение правообладателей о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, включающее условия, предусмотренные частями 6 и 7 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (представляется в случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями);

3) сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития;

4) перечень расположенных в границах территории комплексного развития объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции;

5) иные сведения, предусмотренные частью 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, которые подлежат включению в договор;

6) архитектурно-градостроительную концепцию (мастер-план), подготовленную в соответствии с требованиями пункта 2.9 настоящего Положения.

4.4. В случае одновременной подачи правообладателем вместе с заявлением о заключении договора заявления, указанного в подпункте 1 пункта 4.3 настоящего Положения, уполномоченный на заключение договора орган направляет прилагаемые к такому заявлению документы, предусмотренные пунктом 4 Правил согласования, в:

федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на предоставление земельных участков, находящихся в собственности

Российской Федерации, – если в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, предполагается включить земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации;

орган исполнительной власти субъекта Самарской области, уполномоченный на предоставление земельных участков, находящихся в собственности Самарской области, – если в границы указанной территории предполагается включить земельные участки, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации;

орган местного самоуправления, уполномоченный на предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, – если в границы указанной территории предполагается включить земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, за исключением случая, когда таким органом является уполномоченный на заключение договора орган.

Согласование включения земельных участков, указанных в подпункте 2 пункта 4.3 настоящего Положения, в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, осуществляется в порядке и сроки, установленные Правилами согласования.

4.5. Согласование архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана), представленной правообладателем в соответствии с подпунктом 6 пункта 4.3 настоящего Положения, осуществляется в порядке, предусмотренном приложением 1 к настоящему Положению, в пределах общего срока, установленного пунктом 4.6 настоящего Положения.

4.6. В срок, не превышающий 45 рабочих дней с даты поступления заявления о заключении договора и указанных в пункте 4.3 настоящего Положения документов, уполномоченный на заключение договора орган заключает договор с правообладателем либо отказывает правообладателю в заключении договора.

4.7. Уполномоченный на заключение договора орган отказывает в заключении договора в следующих случаях:

1) с заявлением о заключении договора обратилось лицо, которое не вправе участвовать в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей;

2) не представлены либо представлены не в полном объеме документы и сведения, указанные в пункте 4.3 настоящего Положения;

3) имеется пересечение границ территории комплексного развития, в отношении которой подано заявление о заключении договора, с границами территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, территории нежилкой застройки либо заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей;

4) в границы территории комплексного развития, в отношении которой подано заявление о заключении договора, входят земельные участки, зарезервированные для государственных или муниципальных нужд;

5) получение от органов, перечисленных в пункте 4.4 настоящего Положения, уведомления о несогласовании включения земельных участков, указанных в подпункте 2 пункта 4.3 настоящего Положения, в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, по основаниям, установленным пунктом 6 Правил согласования.

4.8. Отказ в заключении договора должен быть мотивированным и содержать указание на все основания. Отказ в заключении договора направляется уполномоченным органом правообладателю, обратившемуся с заявлением о заключении договора, в срок, не превышающий 45 рабочих дней с даты поступления заявления о заключении договора и указанных в пункте 4.3 настоящего Положения документов.

4.9. При отсутствии оснований для отказа в заключении договора, предусмотренных пунктом 4.7 настоящего Положения, уполномоченный орган готовит проект договора с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и обеспечивает его подписание уполномоченным

лицом уполномоченного органа и направление такого договора правообладателям в установленный пунктом 4.6 настоящего Положения срок.

4.10. В случае если по истечении 60 календарных дней со дня направления правообладателям проекта договора подписанный правообладателями договор не представлен в орган, уполномоченный на заключение договора, указанный орган вправе принять решение об отказе от заключения такого договора.

5. Случаи, содержание, порядок заключения и реализации соглашения, заключаемого оператором комплексного развития территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории

5.1. В случае если решением о комплексном развитии территории, принятым Правительством Самарской области, главой местной администрации или уполномоченным органом, предусмотрено, что реализация такого решения обеспечивается оператором комплексного развития территории, указанным в части 2 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – оператор), между оператором и органом, принявшим соответствующее решение, заключается соглашение о реализации решения о комплексном развитии территории оператором (далее – соглашение).

5.2. В целях заключения соглашения оператор в течение 20 рабочих дней со дня принятия решения о комплексном развитии территории обеспечивает подготовку проекта соглашения и направляет его в орган, принявший решение о комплексном развитии территории.

5.3. В соглашение включаются сведения и условия, подлежащие включению в договор о комплексном развитии территории в соответствии с частью 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также сведения об осуществлении комплексного развития территории оператором самостоятельно, и (или) путем заключения оператором договора о комплексном развитии территории в соответствии со статьей 69

Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) путем привлечения оператором к реализации решения своего дочернего общества (своих дочерних обществ).

5.4. В соглашение, заключаемое в целях реализации решения о комплексном развитии жилой застройки, включаются сведения и условия, подлежащие включению в договор о комплексном развитии территории в соответствии с частью 6 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.5. Соглашение должно предусматривать разграничение ответственности сторон по выполнению мероприятий, осуществление которых необходимо для реализации решения о комплексном развитии территории, с указанием соответствующих мероприятий, ответственных лиц и сроков реализации мероприятий.

5.6. В соглашение наряду со сведениями и условиями, предусмотренными пунктами 5.3 – 5.5 настоящего Положения, могут быть включены сведения и условия, подлежащие включению в договор о комплексном развитии незастроенной территории в соответствии с частями 5 и 7 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе иные сведения и условия (при необходимости по усмотрению сторон соглашения).

5.7. Форма соглашения устанавливается нормативным правовым актом Минградполитики.

5.8. Орган, принявший решение о комплексном развитии территории, в течение 20 рабочих дней со дня поступления проекта соглашения рассматривает проект соглашения на предмет его соответствия решению о комплексном развитии территории, а также требованиям, установленным пунктами 5.3 – 5.5 настоящего Положения.

5.9. При несоответствии проекта соглашения решению о комплексном развитии территории, и (или) при несоответствии проекта соглашения требованиям, установленным пунктами 5.3 – 5.5 настоящего Положения, и

(или) при наличии замечаний к содержанию проекта соглашения орган, принявший решение о комплексном развитии территории, возвращает проект соглашения оператору на доработку.

5.10. В случае, предусмотренном пунктом 5.9 настоящего Положения, оператор осуществляет доработку проекта соглашения в течение 20 рабочих дней со дня поступления замечаний к проекту соглашения и направляет доработанный проект соглашения в орган, принявший решение о комплексном развитии территории.

5.11. При отсутствии оснований, указанных в пункте 5.9 настоящего Положения, соглашение подлежит заключению в течение 10 рабочих дней со дня истечения срока, указанного в пункте 5.8 настоящего Положения.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к Положению об особенностях
комплексного развития
территорий в Самарской области

ПОРЯДОК
согласования архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана)
территории, в отношении которой планируется деятельность по
комплексному развитию территории

1. Настоящий Порядок определяет последовательность действий органов исполнительной власти Самарской области, органов местного самоуправления муниципальных образований в Самарской области, в границах территорий которых планируется комплексное развитие территории, при согласовании архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) территории, в отношении которой планируется деятельность по комплексному развитию территории (далее соответственно – архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план), комплексное развитие территории).

2. Министерство градостроительной политики Самарской области (далее – Минградполитики) в течение 5 рабочих дней со дня поступления архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) от ее разработчика регистрирует ее и направляет для рассмотрения посредством системы электронного документооборота:

1) в министерство имущественных отношений Самарской области для рассмотрения архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) на предмет наличия (отсутствия) обременений и ограничений на земельных участках и объектах капитального строительства, которые планируется вовлечь в комплексное развитие территории;

2) в министерство строительства Самарской области для рассмотрения архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) на предмет оценки потребности в объектах инфраструктуры и иных объектах (мероприятиях), необходимых для комплексного развития территории,

и возможности включения таких объектов (мероприятий) в государственные программы Самарской области, курируемые вышеуказанным министерством;

3) в министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области для рассмотрения архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) на предмет оценки потребности в объектах коммунальной инфраструктуры, необходимых для комплексного развития территории, их наличия и (или) возможности включения таких объектов в государственные программы Самарской области, курируемые вышеуказанным министерством, а также соотнесения перечня многоквартирных домов, расположенных в границах территории, с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области, и согласования параметров и месторасположения объектов инженерной инфраструктуры;

4) в министерство образования Самарской области и в министерство науки и высшего образования Самарской области для рассмотрения архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) на предмет оценки потребности в объектах образования, необходимых для комплексного развития территории, их наличия и (или) возможности включения таких объектов в государственные программы Самарской области, курируемые вышеуказанными министерствами, и согласования параметров и месторасположения объектов социальной инфраструктуры;

5) в министерство здравоохранения Самарской области для рассмотрения архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) на предмет оценки потребности в объектах здравоохранения, необходимых для комплексного развития территории, их наличия и (или) возможности включения таких объектов в государственные программы Самарской области, курируемые вышеуказанным министерством, и согласования параметров и месторасположения объектов здравоохранения;

6) в министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области для рассмотрения архитектурно-градостроительной концепции

(мастер-плана) на предмет оценки потребности в объектах транспортной инфраструктуры, необходимых для комплексного развития территории, их наличия и (или) возможности включения таких объектов в государственные программы Самарской области, курируемые вышеуказанным министерством, и согласования параметров и трассировок объектов транспортной инфраструктуры;

7) в министерство спорта Самарской области на предмет оценки потребности в объектах спорта, необходимых для комплексного развития территории, их наличия и (или) возможности включения таких объектов в государственные программы Самарской области, курируемые вышеуказанным министерством, и согласования параметров и месторасположения объектов спорта;

8) в министерство культуры Самарской области на предмет оценки потребности в объектах культуры, необходимых для комплексного развития территории, их наличия и (или) возможности включения таких объектов в государственные программы Самарской области, курируемые вышеуказанным министерством, и согласования параметров и месторасположения объектов культуры;

9) в министерство экономического развития и инвестиций Самарской области на предмет оценки соответствия архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) основным направлениям экономической политики, инвестиционной политики Самарской области;

10) в государственную инспекцию по охране объектов культурного наследия Самарской области для рассмотрения архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) на предмет нахождения на территории комплексного развития объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения, объектов культурного наследия регионального значения, зон охраны объектов культурного наследия и защитных зон объектов культурного наследия (при необходимости), исторических поселений регионального значения и

согласования параметров и месторасположения проектируемых объектов с учетом режимов использования объектов культурного наследия, предмета охраны исторических поселений регионального значения, требований к градостроительным регламентам в границах исторических поселений регионального значения;

11) в администрацию муниципального образования Самарской области, в границах которого планируется осуществление комплексного развития территории, для оценки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) на предмет возможности осуществления мероприятий по комплексному развитию территории и согласования технико-экономических параметров, предусмотренных мастер-планом проекта комплексного развития территории, и местных нормативов градостроительного проектирования, оценки потребности в объектах коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, необходимых для комплексного развития территории, наличия и (или) возможности включения таких объектов в программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программу комплексного развития транспортной инфраструктуры, программу комплексного развития социальной инфраструктуры, иные муниципальные программы, а также на предмет согласования параметров и трассировок объектов транспортной инфраструктуры с учетом существующих потребностей на территории и заявленных технико-экономических параметров проекта комплексного развития территории, оценки влияния проекта комплексного развития территории на существующую улично-дорожную сеть муниципального образования, наличия объектов, находящихся в муниципальной собственности;

12) в иные заинтересованные органы исполнительной власти Самарской области для оценки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) по вопросам в установленной сфере их деятельности (при необходимости).

3. Минградполитики в течение 15 рабочих дней со дня поступления архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) рассматривает ее на предмет:

1) соответствия содержания архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) требованиям, установленным нормативным правовым актом Минградполитики, а также на предмет достаточности представленных расчетов для обоснования основных показателей (технико-экономических показателей) комплексного развития территории;

2) соответствия проектных решений архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) региональным нормативам градостроительного проектирования Самарской области, законодательству в сфере градостроительной деятельности;

3) соответствия проектных решений архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) инженерному обеспечению территории, информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с представленными расчетными нагрузками;

4) соответствия проектных решений архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) параметрам объектов транспортной инфраструктуры с учетом существующих потребностей на территории, трассировки перспективных и реконструируемых автомобильных дорог, предложений о красных линиях;

5) соответствия представленной концепции объемно-пространственного решения высотным параметрам, действующим на соответствующей территории.

4. Органы, указанные в пункте 2 настоящего Порядка, направляют в Минградполитики заключение о согласовании архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) или об отказе в ее согласовании с обоснованием причин такого отказа в течение 10 рабочих дней со дня поступления в их адрес архитектурно-градостроительной концепции (мастер-

плана). В случае непредставления в указанный срок заключения архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план) считается согласованной.

5. По итогам рассмотрения архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) Минградполитики и органами, указанными в пункте 2 настоящего порядка, и при отсутствии заключений об отказе в согласовании архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) Минградполитики в течение 10 рабочих дней со дня окончания срока, указанного в пункте 4 настоящего Порядка, готовит сводное заключение о возможности комплексного развития территории для рассмотрения архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) на заседании рабочей группы по вопросам комплексного развития территорий при Минградполитики (далее – Рабочая группа).

6. В случае наличия у Минградполитики обоснованных замечаний к архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плану) и (или) поступления от одного или нескольких органов, указанных в пункте 2 настоящего Порядка, заключения об отказе в согласовании архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) Минградполитики в течение 10 рабочих дней со дня окончания срока, указанного в пункте 4 настоящего Порядка, проводится согласительное совещание с участием разработчика архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) и органов, указанных в пункте 2 настоящего Порядка.

По результатам согласительного совещания принимается одно из следующих решений:

- о согласовании архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) в представленной редакции;

- о направлении архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) на доработку;

- о нецелесообразности дальнейшей работы над архитектурно-градостроительной концепцией (мастер-планом).

7. Доработанный с учетом замечаний органов, указанных в пункте 2 настоящего Порядка, мастер-план может быть направлен разработчиком мастер-плана в Минградполитики повторно. Доработанный мастер-план подлежит рассмотрению в соответствии с пунктами 2 – 6 настоящего Порядка.

8. В случае подготовки Минградполитики сводного заключения о возможности комплексного развития территории архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план) направляется для рассмотрения на заседании Рабочей группы в течение 5 рабочих дней со дня подписания указанного сводного заключения.

По итогам рассмотрения архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) Рабочая группа принимает одно из следующих решений:

- о согласовании архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана);
- о необходимости доработки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана).

9. В случае принятия Рабочей группой решения о необходимости доработки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) разработчик мастер-плана вправе его доработать и направить повторно в Минградполитики. Доработанная архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план) подлежит повторному рассмотрению Рабочей группой в соответствии с пунктом 8 настоящего Порядка. Направление доработанной архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) на повторное согласование в органы, указанные в пункте 2 настоящего Порядка, не требуется.

10. Копии сводного заключения о возможности комплексного развития территории и решение Рабочей группы направляются Минградполитики в адрес разработчика архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) в течение 2 рабочих дней со дня утверждения решения Рабочей группы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к Положению об особенностях
комплексного развития
территорий в Самарской области

ПОРЯДОК

определения начальной цены торгов на право заключения договора
о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном
развитии территории принято Правительством Самарской области, главой
местной администрации либо министерством градостроительной политики
Самарской области при реализации органами государственной власти
Самарской области отдельных полномочий органов местного самоуправления
муниципальных образований в Самарской области в области
градостроительной деятельности, перераспределенных Законом Самарской
области от 29.12.2014 № 134-ГД «О перераспределении полномочий между
органами местного самоуправления и органами государственной власти
Самарской области в сферах градостроительной деятельности и рекламы
на территории Самарской области»

1. Настоящий Порядок устанавливает правила определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (далее – начальная цена торгов) в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Самарской области, главой местной администрации либо министерством градостроительной политики Самарской области (далее – Минградполитики) при реализации органами государственной власти Самарской области отдельных полномочий органов местного самоуправления муниципальных образований в Самарской области в области градостроительной деятельности, перераспределенных Законом Самарской области от 29.12.2014 № 134-ГД «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Самарской области в сферах градостроительной деятельности и рекламы на территории Самарской области» (далее – уполномоченный орган).

2. В случае если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Самарской области, начальная цена торгов устанавливается

решением уполномоченного исполнительного органа государственной власти Самарской области о проведении торгов.

В случае если решение о комплексном развитии территории принято главой местной администрации, начальная цена торгов устанавливается решением уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования Самарской области о проведении торгов.

В случае если решение о комплексном развитии территории принято Минградполитики, то начальная цена торгов устанавливается решением Минградполитики о проведении торгов.

3. Начальная цена торгов определяется по формуле

$$\text{НЦПТ} = \sum_{k=1}^n \text{КС}_k \times 1.5\%,$$

где НЦПТ – начальная цена предмета торгов, рублей;

$\sum \text{КС}_k$ – сумма кадастровой стоимости всех земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии (далее – территория);

k – порядковый номер участка, стоимость которого определяется;

n – общее число всех земельных участков, в том числе частей земельных участков в случаях, предусмотренных законодательством, в границах территории, сумма площадей которых составляет площадь территории, указанной в решении о комплексном развитии территории.

Кадастровая стоимость земельного участка в рублях определяется нормативным правовым актом, утверждающим результаты государственной кадастровой оценки земельных участков и применяемым в расчетном году.

В случае если в границах территории расположены земельные участки, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, применяется средний уровень кадастровой стоимости земельных участков, установленный для соответствующей категории земель, вида разрешенного использования земельных участков и кадастрового квартала, в котором расположены земельные участки, входящие в границы территории, а при отсутствии

сведений о категории земель и виде разрешенного использования земельных участков, входящих в границы территории, – средний уровень кадастровой стоимости земельных участков, установленный для земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» кадастрового квартала, в котором расположены земельные участки, входящие в границы территории.

В случае включения в границы территории части земельного участка кадастровая стоимость определяется пропорционально площади части земельного участка, подлежащей комплексному развитию территории.