



ПРАВИТЕЛЬСТВО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19 сентября 2025 г.

№ 600-п

г. Тюмень

*О внесении изменений
в постановление от 19.03.2021
№ 135-п*

В постановление Правительства Тюменской области от 19.03.2021 № 135-п «О порядке осуществления комплексного развития территории» внести следующие изменения:

1. Пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2. Критерии включения домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, не признанных аварийными, в решения по комплексному развитию территории жилой застройки, критерии, которым должны соответствовать дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, не признанные аварийными и расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.».

2. Приложения № 2–4, 6 к постановлению изложить в редакции согласно приложениям № 1–4 к настоящему постановлению соответственно.

Губернатор области



А.В. Моор

Приложение № 1
к постановлению Правительства
Тюменской области
от 19 сентября 2025 г. № 600-п

КРИТЕРИИ ВКЛЮЧЕНИЯ ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ,
ОБЪЕКТОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НЕ
ПРИЗНАННЫХ АВАРИЙНЫМИ, В РЕШЕНИЯ ПО КОМПЛЕКСНОМУ
РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, КРИТЕРИИ, КОТОРЫМ
ДОЛЖНЫ СООТВЕТСТВОВАТЬ ДОМА БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ,
ОБЪЕКТЫ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
САДОВЫЕ ДОМА, НЕ ПРИЗНАННЫЕ АВАРИЙНЫМИ И РАСПОЛОЖЕННЫЕ
НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, КОТОРЫЕ МОГУТ БЫТЬ ИЗЪЯТЫ ДЛЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД В ЦЕЛЯХ
КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. Настоящие критерии включения домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, не признанных аварийными, в решения по комплексному развитию территории жилой застройки, критерии, которым должны соответствовать дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, не признанные аварийными и расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, разработаны в соответствии с пунктом 3 части 2, пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В отношении застроенной территории, в границах которой расположены дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, не признанные аварийными, комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется при соответствии таких домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства одному из критериев, указанных в пунктах 3.1–3.3 настоящего приложения.

3. Дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, не признанные аварийными и расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, должны соответствовать одному из следующих критериев:

3.1. Уровень физического износа превышает 50 % согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования на основании договора, государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд, оснащенной техническим оборудованием, необходимым для обследования фактического состояния объекта капитального строительства, и имеющей в своем составе специалистов, обладающих опытом в области проведения обследования состояния объектов капитального строительства;

3.2. Ненадлежащее техническое состояние согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования на основании договора, государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд, оснащенной техническим оборудованием, необходимым для обследования фактического состояния объекта капитального строительства, и имеющей в своем составе специалистов, обладающих опытом в области проведения обследования состояния объектов капитального строительства;

3.3. Отсутствует хотя бы одна из систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и (или) газоснабжение).

Приложение № 2
к постановлению Правительства
Тюменской области
от 19 сентября 2025 г. № 600-п

**ПОРЯДОК
ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

1. Настоящий порядок в соответствии с частью 5 статьи 66, пунктом 3 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает процедуру принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, требования к определению границ территории, подлежащей комплексному развитию, а также иные требования к комплексному развитию территории жилой застройки.

2. В целях подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – проект решения) уполномоченный орган исполнительной власти Тюменской области, орган местного самоуправления, юридическое лицо, определенное Правительством Тюменской области для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, осуществляют:

2.1. Предварительный анализ существующего положения территории, подлежащей комплексному развитию (далее – территории КР), путем сбора, анализа информации (сведений) о многоквартирных домах, домах блокированной застройки, объектах индивидуального жилищного строительства, существующих объектах недвижимости, земельных участках, на которых расположены указанные объекты, в том числе сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на рассматриваемой территории, размещение которых предусмотрено в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, сведений о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры (фактическая мощность, наличие резервов);

2.2. Выявление существующих запретов и (или) ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории КР;

2.3. Обследование территории КР, в том числе фотофиксация объектов, по результатам которого осуществляется подготовка плана (схемы) территории, включающего перечень объектов капитального строительства, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в границах такой территории с указанием их адресного описания (местоположения). Обследование территории не проводится в случае, если использование земельных участков, строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории запрещено или ограничено в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2.4. Установление факта соответствия (несоответствия) территории жилой застройки требованиям частей 2, 3 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2.5. Определение наличия (отсутствия) в границах территории жилой застройки многоквартирных домов:

- признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
- не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и соответствующих критериям, установленным в приложении № 1 к настоящему постановлению;

2.6. Определение наличия (отсутствия) в границах территории жилой застройки домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства:

- признанных аварийными;
- не признанных аварийными и соответствующих критериям, установленным в приложении № 2 к настоящему постановлению;

2.7. Установление факта полной или частичной обеспеченности (отсутствия обеспеченности) финансированием за счет бюджетных средств переселения граждан из многоквартирных домов, домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, расположенных на территории жилой застройки, и сноса данных домов;

2.8. Обеспечение сбора сведений о земельных участках, расположенных в границах территории КР, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости;

2.9. Подготовку предварительного расчета планируемого размещения объектов капитального строительства на территории КР в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, описание необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения территории, с указанием сведений об объеме жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на такой территории многоквартирных домов;

2.10. Обеспечение сбора сведений:

- о необходимых видах ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения, а также о видах подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения;
- о возможных технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- о планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки;
- о размере компенсации за снос зеленых насаждений;

- о планируемом строительстве (реконструкции) автомобильных дорог, объектов инженерной инфраструктуры в границах территории жилой застройки;

- о многоквартирных домах, в том числе о характеристиках многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, нежилых помещений; площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кадастровый номер (при его наличии));

- о домах блокированной застройки, объектах индивидуального жилищного строительства, в том числе о характеристиках домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства (включая адрес домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, год постройки, этажность, количество нежилых помещений; площадь жилых и нежилых помещений в домах блокированной застройки, объектах индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер (при его наличии));

2.11. Предварительную оценку объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на территории жилой застройки аварийных домов;

2.12. Подготовку и направление запросов сведений о правах (обременениях) в отношении всех объектов капитального строительства, в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории жилой застройки, в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Тюменской области;

2.13. Анализ сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки;

2.14. Подготовку обоснования возможности принятия решения о комплексном развитии территории в предлагаемых границах с приложением графических материалов.

3. При подготовке решения границы территории КР:

3.1. Описываются посредством схемы или нескольких фрагментов соответствующих схем, на которых графически отображаются все объекты капитального строительства, за исключением линейных объектов. Схема, фрагменты соответствующих схем разрабатываются с использованием топографического материала масштаба 1:2000 или 1:500 с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов;

3.2. Определяются одним или двумя и более способами:

- по границам земельных участков, на которых расположены объекты, планируемые к включению в проект решения;

- по красным линиям;

- по линиям магистралей;

- по линиям улиц, проездов;

3.3. Не должны пересекать границы земельных участков, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов;

3.4. Не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

4. Описание местоположения границ территории КР осуществляется в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на соответствующей территории.

5. Опубликование проекта решения осуществляется в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Тюменской области, муниципального образования.

6. Предельный срок для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, 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 составляет 60 календарных дней со дня опубликования проекта решения в установленном порядке.

7. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в соответствии с этапами реализации, определенными решением (в случае реализации решения юридическим лицом, определенным Правительством Тюменской области) или договором о комплексном развитии территории.

В случае реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки юридическим лицом, определенным Правительством Тюменской области, выполнение мероприятий, предусмотренных пунктами 3, 7 (в части оказания содействия в подготовке документации по планировке территории, а также при необходимости по внесению изменений в генеральный план поселения, генеральный план муниципального округа, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки), 9 (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 этапами реализации, определенными в решении о комплексном развитии территории жилой застройки) части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляются таким юридическим лицом.

8. В решение о комплексном развитии территории жилой застройки помимо сведений, указанных в пунктах 1–6.1 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также сведений, указанных в части 2.1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в случае если реализация решения о комплексном развитии территории будет обеспечиваться оператором комплексного развития территории), включаются сведения об объеме жилищного строительства в границах территории комплексного развития жилой застройки, рассчитанном с учетом положений нормативов градостроительного проектирования

(за исключением случаев реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки юридическим лицом, определенным Правительством Тюменской области), о финансировании за счет бюджетных средств переселения граждан из многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки, и сноса данных домов (в случае если средства предусмотрены законом (решением) о бюджете), этапы реализации решения (в случае реализации решения о комплексном развитии территории юридическим лицом, определенным Правительством Тюменской области).

ПОРЯДОК
СОГЛАСОВАНИЯ РЕШЕНИЙ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ И НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. В соответствии с частью 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящий порядок определяет процедуру согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленные главой местной администрации, с уполномоченным органом исполнительной власти Тюменской области.

2. В случае отнесения полномочий органов местного самоуправления по принятию решения о комплексном развитии территории нежилой застройки к полномочиям органов государственной власти Тюменской области в соответствии с нормативными правовыми актами Тюменской области согласование проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки осуществляется в соответствии с настоящим порядком.

3. Уполномоченным органом исполнительной власти Тюменской области по согласованию проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации (далее – проект решения), является Главное управление строительства Тюменской области (далее – уполномоченный орган).

4. После подготовки проекта решения местная администрация обеспечивает его согласование отраслевыми исполнительными органами государственной власти Тюменской области: с Главным управлением строительства Тюменской области в части включения в проект решения объектов регионального значения, с Департаментом жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области в части включения в проект решения объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения регионального значения, с Комитетом по охране и использованию объектов историко-культурного наследия Тюменской области в части включения в проект решения объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации, с Департаментом по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания Тюменской области в части включения в проект решения особо охраняемых природных территорий, с Департаментом имущественных отношений Тюменской области в части включения в проект решения объектов недвижимости, находящихся в собственности Тюменской области, в том числе земельных участков, а также иных земельных участков, полномочия в отношении которых указанный орган реализует в соответствии с действующим законодательством (далее – отраслевой орган, отраслевые органы).

5. Срок согласования проекта решения отраслевым исполнительным органом государственной власти Тюменской области не превышает 10 рабочих дней со дня поступления проекта решения в такой орган.

6. Для согласования проекта решения в отраслевой орган предоставляются:

- проект решения;
- пояснительная записка;

7. По результатам рассмотрения проекта решения, направленного для согласования, отраслевой орган готовит заключение о согласии или несогласии с проектом решения по вопросам своей компетенции с обоснованием принятого решения.

8. После получения заключений от отраслевого органа (отраслевых органов) местная администрация обеспечивает направление проекта решения для согласования в уполномоченный орган.

9. Для согласования проекта решения в уполномоченный орган предоставляются:

- проект решения;
- пояснительная записка;
- копия документа о согласовании проекта решения федеральными органами исполнительной власти (в случае если это требуется в соответствии с действующим законодательством);
- копия заключения отраслевого органа (копии заключений отраслевых органов), предусмотренного (предусмотренных) пунктом 7 настоящего порядка;
- заключение о согласовании проекта решения органом, уполномоченным на предоставление земельных участков, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию.

10. В случае если по результатам рассмотрения отраслевыми органами проекта решения получено хотя бы одно заключение о несогласии с проектом решения, в течение 7 рабочих дней с даты поступления в уполномоченный орган документов, предусмотренных пунктом 9 настоящего порядка, уполномоченный орган организует и проводит согласительное совещание для рассмотрения на нем спорных вопросов с участием представителей отраслевых органов и местной администрации, подготовившей проект решения, в целях выработки единой позиции по проекту решения.

Результаты работы согласительного совещания отражаются в протоколе заседания указанного совещания.

По результатам согласительного совещания принимается одно из решений:

- об урегулировании разногласий без внесения изменений в проект решения в представленной редакции. Проект решения считается согласованным отраслевыми органами;
- о возможности согласования проекта решения с учетом устранения замечаний по представленной редакции и доработки проекта решения. Срок

доработки проекта решения не может превышать 10 рабочих дней со дня проведения согласительного совещания. По результатам доработки проекта решения согласование проекта решения осуществляется в соответствии с установленной настоящим порядком процедурой;

- об отказе в согласовании проекта решения в связи с отсутствием выработанной единой позиции, позволяющей реализовать проект решения.

11. Срок согласования проекта решения уполномоченным органом составляет 10 рабочих дней со дня поступления проекта решения.

12. Уполномоченный орган отказывает в согласовании проекта решения при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

12.1. Непредоставления одного из документов, указанных в пункте 9 настоящего порядка;

12.2. По результатам проведения согласительного совещания, проведенного в соответствии с пунктом 10 настоящего порядка, не было выработано единой позиции, позволяющей реализовать проект решения;

12.3. Пересечение границ территории, в отношении которой подготовлен проект решения, с границами территорий, в отношении которых принято решение о комплексном развитии Правительством Российской Федерации или Правительством Тюменской области;

12.4. Земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для размещения объектов федерального значения, регионального значения в соответствии с документацией по планировке территории, либо на которых расположены такие объекты, за исключением случаев, когда включение указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, согласовано с уполномоченными органами исполнительной власти, организациями;

12.5. На земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной собственности, и снос или реконструкция таких объектов с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения;

12.6. На земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, необходимые для обеспечения:

- стратегических интересов Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства, защиты нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации в соответствии с перечнем, утверждаемым Президентом Российской Федерации по представлению Правительства Российской Федерации;

- осуществления федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Тюменской области, органами местного самоуправления полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тюменской области, муниципальными правовыми актами, определяющими статус этих органов, в том числе объекты недвижимого имущества, закрепленные за государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями;

- деятельности федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Тюменской области, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных служащих, работников государственных и муниципальных унитарных предприятий и государственных и муниципальных учреждений, включая нежилые помещения для размещения указанных органов, предприятий и учреждений;

12.7. Земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, являются ограниченными в обороте или изъятыми из оборота;

12.8. Земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для реализации полномочий органов государственной власти Тюменской области, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тюменской области.

13. По результатам согласования уполномоченный орган готовит заключение о согласовании проекта решения или об отказе в согласовании проекта решения с указанием причин отказа.

Указанное заключение направляется в орган местного самоуправления в течение одного рабочего дня со дня его утверждения.

14. Проект решения может быть представлен местной администрацией на повторное согласование в отраслевой орган или уполномоченный орган. Повторное согласование проекта решения осуществляется в соответствии с положениями настоящего порядка.

15. При поступлении в уполномоченный орган проекта решения, предусматривающего внесение изменений в решение о комплексном развитии территории (в части изменения границ территории комплексного развития путем уменьшения площади такой территории без включения дополнительных территорий, ранее не определенных в решении), принятое в установленном законом порядке и согласованное уполномоченным органом ранее, документы, указанные в абзацах четвертом – шестом пункта 9 настоящего порядка, полученные при согласовании границы территории, подлежащей комплексному развитию до ее уменьшения, принимаются и учитываются уполномоченным органом при согласовании.

Согласование проекта решения осуществляется уполномоченным органом в соответствии с положениями настоящего порядка с учетом особенностей, предусмотренных настоящим пунктом.

ПОРЯДОК
ПРИНЯТИЯ, РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ
ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ ДВУХ И БОЛЕЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ
ОБРАЗОВАНИЙ

1. Настоящий порядок в соответствии с частью 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает процедуру принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию в случае, предусмотренном подпунктом «в» пункта 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Уполномоченным органом, ответственным за подготовку и обеспечение согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в границах двух и более муниципальных образований Тюменской области (далее – проект решения), является Департамент имущественных отношений Тюменской области (далее – уполномоченный орган).

3. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в границах двух и более муниципальных образований Тюменской области (далее – решение о комплексном развитии территории), принимается в форме нормативного правового акта Правительства Тюменской области.

4. Глава муниципального образования, в границах которого расположена территория, планируемая к комплексному развитию, направляет в уполномоченный орган:

4.1. Инициативное предложение о возможности реализации комплексного развития территории, содержащее информацию о возможных вариантах реализации решения о комплексном развитии территории с указанием иного (иных) муниципального образования (муниципальных образований) (далее – ходатайство);

4.2. Документы, содержащие сведения, полученные в результате осуществления действий, предусмотренных пунктом 2 Порядка принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, утвержденного настоящим постановлением.

5. Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня поступления ходатайства и документов, указанных в подпункте 4.2 пункта 4 настоящего порядка, направляет их главе (главам) муниципального образования (муниципальных образований) (далее – глава муниципального образования), указанному (указанным) в ходатайстве, с одновременным уведомлением о сроке представления ответа о возможности (невозможности)

реализации решения о комплексном развитии территории в границах муниципального образования (муниципальных образований) (далее – Уведомление).

Срок представления ответа, указанный в Уведомлении, не может превышать 30 рабочих дней со дня его направления.

6. Глава муниципального образования в течение срока, указанного в Уведомлении, направляет в уполномоченный орган ответ о возможности реализации решения о комплексном развитии территории либо мотивированный ответ о невозможности реализации решения о комплексном развитии территории.

7. Уполномоченный орган в течение трех рабочих дней со дня поступления ответа о возможности реализации решения о комплексном развитии территории уведомляет главу муниципального образования, направившего ходатайство, о возможности реализации решения о комплексном развитии территории в границах двух и более муниципальных образований с муниципальным образованием (муниципальными образованиями), направившим (направившими) ответ о возможности реализации решения о комплексном развитии территории на территории этого муниципального образования (этих муниципальных образований).

8. Уполномоченный орган в течение трех рабочих дней со дня поступления мотивированного ответа о невозможности реализации решения о комплексном развитии территории уведомляет главу муниципального образования, направившего ходатайство, о невозможности реализации решения о комплексном развитии территории в границах двух и более муниципальных образований с муниципальным образованием (муниципальными образованиями), направившим (направившими) ответ о невозможности реализации решения о комплексном развитии территории на территории этого муниципального образования (этих муниципальных образований).

В случае поступления от главы муниципального образования мотивированного ответа о невозможности реализации решения о комплексном развитии территории, дальнейшие действия, предусмотренные настоящим порядком, не осуществляются. Данное положение применяется в случае, если ходатайство предусматривает указание на одно муниципальное образование и документы, указанные в пункте 5 настоящего порядка, были направлены главе одного муниципального образования.

9. В случае возможности реализации решения о комплексном развитии территории глава муниципального образования, направивший ответ о возможности реализации решения о комплексном развитии территории, осуществляет подготовку документов, содержащих сведения, полученные в результате осуществления действий, предусмотренных пунктом 2 Порядка принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, утвержденного настоящим постановлением.

Документы, указанные в абзаце первом настоящего пункта, направляются главой муниципального образования в уполномоченный орган в срок не более 75 рабочих дней со дня направления ответа о возможности реализации решения о комплексном развитии территории.

10. Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня окончания срока, указанного в пункте 9 настоящего порядка, рассматривает документы, указанные в абзаце первом пункта 9 настоящего порядка, совместно с документами, указанными в пункте 5 настоящего порядка, поступившими с ходатайством, и принимает решение о возможности (невозможности) подготовки проекта решения.

11. Мотивированное решение о невозможности подготовки проекта решения принимается уполномоченным органом в форме официального письма по одному или нескольким из следующих оснований:

11.1. Земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для размещения объектов федерального значения, регионального значения в соответствии с документацией по планировке территории, либо на которых расположены такие объекты, за исключением случаев, когда включение указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, согласовано с уполномоченными органами исполнительной власти, организациями;

11.2. На земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной собственности, и снос или реконструкция таких объектов с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения;

11.3. На земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, необходимые для обеспечения:

- стратегических интересов Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства, защиты нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации в соответствии с перечнем, утверждаемым Президентом Российской Федерации по представлению Правительства Российской Федерации;

- осуществления федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Тюменской области, органами местного самоуправления полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тюменской области, муниципальными правовыми актами, определяющими статус этих органов, в том числе объекты недвижимого имущества, закрепленные за государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями;

- деятельности федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Тюменской области, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных служащих, работников государственных и муниципальных унитарных предприятий

и государственных и муниципальных учреждений, включая нежилые помещения для размещения указанных органов, предприятий и учреждений;

11.4. Земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, являются ограниченными в обороте или изъятыми из оборота;

11.5. Земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для реализации полномочий органов государственной власти Тюменской области, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тюменской области;

11.6. В границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты недвижимости, находящиеся в собственности Тюменской области, в том числе земельные участки, а также иные земельные участки, полномочия в отношении которых реализуются уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством, в случае несогласия с включением указанных объектов в проект решения;

11.7. Границы территории, планируемой к комплексному развитию, пересекаются с границами территорий, в отношении которых решение о комплексном развитии принято главой местной администрации, Правительством Тюменской области или Правительством Российской Федерации;

11.8. В границы территории, планируемой к комплексному развитию, включены земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, которые в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» (далее – закон № 161-ФЗ) включены в перечни земельных участков, направленные в единый институт развития в жилищной сфере, или в отношении которых в единый институт развития в жилищной сфере поступили ходатайства о передаче таких земельных участков жилищно-строительным кооперативам и (или) единым институтом развития в жилищной сфере осуществляется подготовка предложений об их использовании, если в отношении таких земельных участков не приняты решения, предусмотренные пунктом 3 части 1 статьи 12 закона № 161-ФЗ;

11.9. В границы территории, планируемой к комплексному развитию, включены земельные участки, которые предоставлены в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги»;

11.10. На земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты недвижимого имущества, которые находятся в государственной собственности и в отношении которых размещено информационное сообщение о продаже государственного имущества в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и такая продажа государственного имущества или приватизация государственных унитарных предприятий, за которыми закреплены указанные объекты, путем преобразования их в хозяйственные общества не завершены,

за исключением случаев, если продажа не состоялась или решение о приватизации государственного имущества отменено.

12. В случае если уполномоченным органом принято решение о невозможности подготовки проекта решения по одному или нескольким основаниям, предусмотренным пунктом 11 настоящего порядка, такое решение направляется всем главам муниципальных образований, в границах которых предполагалась реализация решения о комплексном развитии территории, не позднее трех рабочих дней со дня принятия такого решения.

В случае если основания для принятия решения о невозможности подготовки проекта решения, предусмотренные пунктом 11 настоящего порядка, отсутствуют, уполномоченный орган принимает решение о возможности подготовки проекта решения в форме официального письма и направляет его всем главам муниципальных образований, в границах которых расположена территория, планируемая к комплексному развитию, не позднее трех рабочих дней со дня принятия такого решения.

13. В случае принятия решения о возможности подготовки проекта решения уполномоченным органом описываются границы территории, подлежащей комплексному развитию посредством схемы или нескольких фрагментов соответствующих схем, на которых графически отображаются все объекты капитального строительства, за исключением линейных объектов. Схема, фрагменты соответствующих схем разрабатываются с использованием топографического материала масштаба 1:2000 или 1:500 с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов.

Границы территории комплексного развития определяются одним или двумя и более способами:

- по границам земельных участков, на которых расположены объекты, планируемые к включению в проект решения;
- по красным линиям;
- по линиям магистралей;
- по линиям улиц, проездов.

Границы территории комплексного развития не должны пересекать границы земельных участков, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов, и не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

Описание местоположения границ территории комплексного развития осуществляется в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на соответствующей территории.

В границы территории, подлежащей комплексному развитию, не включаются земельные участки, указанные в части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами капитального строительства, которые соответствуют Критериям включения многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в решения по комплексному развитию территории жилой

застройки и Критериям, которым должны соответствовать дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, не признанные аварийными и расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, установленным настоящим постановлением.

14. Уполномоченный орган не позднее 20 рабочих дней со дня направления официального письма, указанного в абзаце втором пункта 12 настоящего порядка, обеспечивает:

14.1. Подготовку проекта решения в форме постановления Правительства Тюменской области. Проект решения должен содержать сведения, установленные частью 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также сведения, указанные в части 2.1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в случае если реализация решения о комплексном развитии территории будет обеспечиваться оператором комплексного развития территории), и отвечать требованиям к нормативным правовым актам, установленным Регламентом Правительства Тюменской области, утвержденным постановлением Правительства Тюменской области от 20.09.2007 № 220-п (далее – Регламент).

14.2. Направление проекта решения на согласование в исполнительные органы государственной власти Тюменской области в части вопросов, относящихся к их компетенции: в Главное управление строительства Тюменской области – в части включения в проект решения объектов регионального значения, в Департамент жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области – в части включения в проект решения объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения регионального значения, в Комитет по охране и использованию объектов историко-культурного наследия Тюменской области – в части включения в проект решения объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации, в Департамент по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания Тюменской области – в части включения в проект решения особо охраняемых природных территорий, главам муниципальных образований, в границах которых расположена территория, планируемая к комплексному развитию, – в части границы территории, планируемой к комплексному развитию.

Срок согласования проекта решения органами, указанными в абзаце первом настоящего подпункта (далее – орган), и главами муниципальных образований, в границах которых расположена территория, планируемая к комплексному развитию, не превышает 10 рабочих дней со дня направления проекта решения в орган и главам муниципальных образований.

Для согласования проекта решения в орган, главам муниципальных образований направляются:

- проект решения;
- пояснительная записка.

По результатам рассмотрения проекта решения, направленного для согласования, орган (глава муниципального образования) готовит заключение о согласии или несогласии с проектом решения по вопросам своей компетенции с обоснованием изложенного в заключении решения.

14.3. В случае если на территории, планируемой к комплексному развитию, расположены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Тюменской области, муниципальной собственности, уполномоченный орган осуществляет согласование проекта решения в соответствии с Правилами согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17.05.2017 № 579.

15. Уполномоченный орган не позднее 5 рабочих дней со дня завершения процедуры согласования проекта решения (получения заключений о согласовании в соответствии с подпунктами 14.2, 14.3 пункта 14 настоящего порядка либо в случае, предусмотренном абзацем третьим пункта 16 настоящего порядка) обеспечивает:

15.1. Размещение проекта решения на Официальном портале органов государственной власти Тюменской области в сети «Интернет».

15.2. Уведомление глав муниципальных образований о необходимости организации проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения по вопросу включения многоквартирного дома в проект решения (уведомление направляется каждому главе муниципального образования, в границах которого расположена территория, планируемая к комплексному развитию). Совместно с уведомлением направляется согласованный проект решения для его размещения на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения.

16. В случае если по результатам рассмотрения органами и главами муниципальных образований проекта решения получено хотя бы одно заключение о несогласии с проектом решения, в течение 7 рабочих дней со дня поступления последнего заключения уполномоченный орган организует и проводит согласительное совещание для рассмотрения на нем спорных вопросов с участием представителей органов и глав муниципальных образований, в границах которых расположена территория, планируемая к комплексному развитию, в целях выработки единой позиции по проекту решения.

По результатам согласительного совещания принимается одно из решений:

- об урегулировании разногласий без внесения изменений в проект решения в представленной редакции. Проект решения считается согласованным;

- о возможности согласования проекта решения с учетом устранения замечаний по представленной редакции и доработки проекта решения. Срок доработки проекта решения не может превышать 10 рабочих дней со дня проведения согласительного совещания. По результатам доработки проекта решения согласование проекта решения осуществляется в соответствии с установленной настоящим порядком процедурой;

- об отказе в согласовании проекта решения в связи с отсутствием выработанной единой позиции, позволяющей реализовать проект решения.

Результаты работы согласительного совещания отражаются в протоколе заседания указанного совещания.

17. Если по результатам согласительного совещания, проведенного в соответствии с пунктом 16 настоящего порядка, принято решение, предусмотренное абзацем пятым пункта 16 настоящего порядка, уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней со дня проведения согласительного совещания направляет всем главам муниципальных образований, в границах которых расположена территория, планируемая к комплексному развитию, мотивированный отказ в форме официального письма с приложением протокола согласительного совещания.

Мотивированный отказ должен отражать результаты согласительного совещания и основания, по которым принято решение об отказе в согласовании проекта решения.

18. В случае если общими собраниями собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения, принято решение о невключении многоквартирного дома в проект решения, уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня получения протоколов указанных собраний, направленных не позднее трех рабочих дней со дня проведения собраний, вносит соответствующие изменения в проект решения и обеспечивает его размещение. Предельный срок для проведения собраний, предусмотренных настоящим пунктом, составляет 60 календарных дней со дня опубликования проекта решения в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов Тюменской области.

19. В течение трех рабочих дней со дня получения протоколов общих собраний собственников многоквартирных домов или завершения действий по размещению проекта решения уполномоченный орган направляет согласованный в порядке, предусмотренном пунктами 14, 16 настоящего порядка, проект решения на согласование в соответствии с порядком, установленным Регламентом.

20. Решение о комплексном развитии территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов Тюменской области.

21. Реализацию решения о комплексном развитии территории осуществляет:

21.1. Юридическое лицо, определенное Правительством Тюменской области;

21.2. Лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в соответствии с положениями статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

22. Реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с этапами реализации, определенными в договоре о комплексном развитии территории, или этапами реализации, определенными в решении о комплексном развитии территории, в случае реализации решения о комплексном развитии территории юридическим лицом, определенным Правительством Тюменской области.

23. В решение о комплексном развитии территории помимо сведений, указанных в пунктах 1–6.1 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также сведений, указанных в части 2.1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в случае если реализация решения о комплексном развитии территории будет обеспечиваться оператором комплексного развития территории), включаются сведения об объеме жилищного строительства в границах территории комплексного развития, рассчитанном с учетом положений нормативов градостроительного проектирования (за исключением случаев реализации решения о комплексном развитии территории юридическим лицом, определенным Правительством Тюменской области), о финансировании за счет бюджетных средств переселения граждан из многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки, и сноса данных домов (в случае если средства предусмотрены законом (решением) о бюджете) и этапы реализации решения о комплексном развитии территории (в случае реализации решения о комплексном развитии территории юридическим лицом, определенным Правительством Тюменской области).

24. Процедура реализации решения о комплексном развитии территории в соответствии с требованиями части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации состоит из следующих этапов:

24.1. Проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории (за исключением случаев реализации решения о комплексном развитии территории юридическим лицом, определенным Правительством Тюменской области);

24.2. Заключение договора о комплексном развитии территории (за исключением случаев реализации решения юридическим лицом, определенным Правительством Тюменской области);

24.3. 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 муниципального округа, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

24.4. Выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, 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, в том числе мероприятий по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

25. Направление документов, предусмотренных настоящим порядком, осуществляется посредством системы электронного документооборота и делопроизводства.