УТВЕРЖДЕН

приказом

министерства строительства

Новосибирской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Порядок

заключения договора о комплексном развитии территории

с правообладателями земельных участков и (или) расположенных

на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов

1. В целях заключения договора о комплексном развитии территории, заключаемого органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – договор), лица, указанные в [части 1 статьи 70](http://10.12.1.46/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=494926&date=05.03.2025&dst=3522&field=134) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – правообладатели, заявители), направляют лично или по почте в орган местного самоуправления, на территории которого предполагается осуществление комплексного развития территории (далее – уполномоченный орган), заявление о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (далее – заявление).

Заявление подается от имени всех правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей.

В заявлении должны быть указаны:

1) полное и сокращенное (при наличии) наименование, местонахождение и адрес юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, контактный телефон (в случае подачи заявления юридическим лицом);

2) фамилия, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства, идентификационный номер налогоплательщика, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, контактный телефон (в случае подачи заявления физическим лицом, в том числе индивидуальным предпринимателем);

3) фамилия, имя, отчество (при наличии) лица, уполномоченного действовать от имени заявителя (в случае подачи заявления представителем заявителя);

4) кадастровые номера и адрес (или описание местоположения) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в отношении которых предлагается заключить договор;

5) адрес и способ направления заявителю документов по результатам рассмотрения заявления.

2. К заявлению прилагаются следующие документы и материалы:

1) архитектурно-градостроительная концепция развития территории, включающая:

а) схему территории, комплексное развитие которой предполагается, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров и площади расположенных в границах такой территории земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости;

б) схему границ территории, подлежащей комплексному развитию, на которой отображены объекты местности и подземных сооружения, с указанием координат характерных точек границ территории, а также зоны с особыми условиями использования территории. Схема границ составляется с использованием картографической основы в диапазоне масштабов 1:500 - 1:1000 в местной системе координат Новосибирской области, подготовленной не более, чем за 6 месяцев до даты подачи заявления о комплексном развитии территории;

в) сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие (при наличии такой документации);

г) чертеж или чертежи планировки территории (в случае, если требуется подготовка новой документации по планировке территории), на которых отображаются:

красные линии (в случае, если планируется их установление или изменение);

границы существующих (при наличии) и планируемых элементов планировочной структуры (в случае выделения одного или нескольких элементов планировочной структуры, изменения одного или нескольких существующих элементов планировочной структуры);

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

д) текстовое описание о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такую информацию включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

е) предложения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления:

архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо, пунктов полиции);

сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

ж) описание планируемых элементов благоустройства территории;

3) расчет потребности территории комплексного развития в объектах коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;

4) сведения о способах обеспечения территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

5) пояснительную записку, которая должна содержать обоснование соответствия содержания комплексного развития территории достижению целей комплексного развития территории, установленных статьей 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

6) заверенные подписью и печатью (при наличии) заявителя копии имеющихся в его распоряжении документов, подтверждающих право заявителя на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества, расположенные в предлагаемых границах комплексного развития территории, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости;

7) в случае обращения правообладателей, не являющихся собственниками земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, к заявлению прилагаются:

документ, содержащий сведения о сроке действия прав на земельный участок, расположенный в границах комплексного развития территории, при этом документы, в которых срок действия указанных прав обозначен как неопределенный, не считаются подтверждающими выполнение требования о сроке действия прав, установленных частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

документ, содержащий письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, расположенного в границах комплексного развития территории;

8) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (в случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями), содержащее условия, установленные статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) декларация правообладателя (правообладателей) – документ, подписанный правообладателем (правообладателями), предусматривающий готовность правообладателя (правообладателей) взять на себя обязательства по созданию объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур местного значения при реализации комплексного развития территории (далее – Проект) в соответствии с показателями уровня обеспеченности такими объектами, приведенными в архитектурно-градостроительной концепции развития территории. При этом обязательства по созданию объектов социальной инфраструктуры должны предусматривать не менее:

100% количества мест в дошкольных образовательных организациях;

100% количества мест в общеобразовательных организациях (исходя из проектной вместимости объекта в одну смену), если для реализации Проекта требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план муниципального округа, генеральный план городского округа, в целях установления жилых функциональных зон;

50% количества мест в общеобразовательных организациях (исходя из проектной вместимости объекта в одну смену) для муниципальных образований: город Новосибирск, город Бердск, город Обь, р.п. Кольцово, р.п. Краснообск;

40% количества мест в общеобразовательных организациях (исходя из проектной вместимости объекта в одну смену) для сельских поселений Новосибирского района Новосибирской области;

30% количества мест в общеобразовательных организациях (исходя из проектной вместимости объекта в одну смену) для городских и сельских поселений Коченевского района Новосибирской области, Мошковского района Новосибирской области и города Искитима.

В случае, если в радиусе доступности, устанавливаемом местными нормативами градостроительного проектирования, от границ территории Проекта существует резерв мест в дошкольных образовательных организациях, позволяющий полностью или частично обеспечить Проект необходимым нормативным количеством мест в дошкольных образовательных организациях, допускается замена данного количества мест в дошкольных образовательных организациях на места в общеобразовательных организациях, пересчет количества мест осуществляется по формуле:

Vмест шк = Vмест сад / 1,3;

в случае, если в радиусе доступности, устанавливаемом местными нормативами градостроительного проектирования, от границ территории Проекта существует резерв мест в общеобразовательных организациях, позволяющий полностью или частично обеспечить Проект необходимым нормативным количеством мест в общеобразовательных организациях, допускается замена данного количества мест в общеобразовательных организациях на места в дошкольных образовательных организациях, пересчет количества мест осуществляется по формуле:

Vмест сад = Vмест шк х 1,3,

где:

Vмест шк – количество мест в общеобразовательных организациях, необходимых для нормативного обеспечения перспективной жилой застройки в рамках Проекта, человек;

Vмест сад – количество мест в дошкольных образовательных организациях, необходимых для нормативного обеспечения перспективной жилой застройки в рамках Проекта, человек.

В случае, если в радиусе доступности, устанавливаемом местными нормативами градостроительного проектирования, от границ территории Проекта существует резерв мест в общеобразовательных организациях и дошкольных образовательных организациях, позволяющий полностью или частично обеспечить Проект необходимым нормативным количеством мест в общеобразовательных организациях и/или дошкольных образовательных организациях, соответствующий объем участия лица, с которым будет заключен договор о комплексном развитии территории, может быть предусмотрен на иных территориях в границах муниципального образования.

В случае, если территория, на которой документами территориального планирования муниципального образования предусмотрено размещение объекта социальной инфраструктуры, не находится в государственной или муниципальной собственности, допускается зачет выкупа лицом, с которым будет заключен договор о комплексном развитии территории, земельных участков, необходимых для создания объекта социальной инфраструктуры в объеме:

каждые 0,01 га (с округлением до 1 знака после запятой в меньшую сторону) земельного участка эквивалентны 1 месту в общеобразовательных организациях (исходя из проектной вместимости объекта в одну смену) для муниципальных образований: город Новосибирск, сельские поселения Новосибирского района Новосибирской области, город Бердск, город Обь, р.п. Кольцово, р.п. Краснообск;

каждые 0,01 га (с округлением до 1 знака после запятой в меньшую сторону) земельного участка эквивалентны 0,5 месту в общеобразовательных организациях (исходя из проектной вместимости объекта в одну смену) для городских и сельских поселений Коченевского района Новосибирской области, Мошковского района Новосибирской области и города Искитима Новосибирской области;

10) документ, подтверждающий согласование включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, предусмотренный [пунктом 12](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=382485&dst=100034) 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, подтверждающее согласование федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным областного исполнительного органа Новосибирской области или уполномоченным органом местного самоуправления включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не обремененных правами третьих лиц и являющихся смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (в случае включения таких земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию);

11) проект договора о комплексном развитии территории, заключаемый уполномоченным органом с правообладателем (правообладателями) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – договор), содержащий сведения, указанные в [части 1 статьи 67](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=494926&dst=3451) Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом требований [части 4 статьи 70](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=494926&dst=3525) Градостроительного кодекса Российской Федерации, [частях 3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=494926&dst=3470), [4 статьи 68](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=494926&dst=3471) Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также может содержать иные сведения, предусмотренные частью 5 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 4.1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (прилагается по усмотрению заявителя);

12) копия документа, удостоверяющего личность правообладателя (для правообладателей – физических лиц);

13) копии документа, удостоверяющего личность представителя, и документа, подтверждающего полномочия представителя;

14) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия при реализации комплексного развития территории с перечнем мероприятий по их сохранению (при наличии указанных объектов) либо информация от государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области об отсутствии таковых.

3. Правообладатель одновременно с документами и материалами, указанными в пункте 2 настоящего Порядка, вправе по собственной инициативе представить:

1) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, выданную налоговым органом не ранее чем за 15 календарных дней до даты представления в уполномоченный орган заявления (для правообладателей – юридических лиц);

2) копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, полученные в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области не ранее тридцати дней до даты направления в уполномоченный орган заявления.

В случае если правообладателями не представлены по собственной инициативе копии документов, предусмотренных настоящим пунктом, уполномоченный орган в течение трех рабочих дней со дня получения заявления и документов, предусмотренных пунктом 2 настоящего Порядка, посредством межведомственного информационного взаимодействия запрашивает соответствующие сведения в Управлении Федеральной налоговой службы по Новосибирской области и в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

4. Заявитель имеет право по собственной инициативе в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления в уполномоченный орган представить дополнительные документы и материалы, не предусмотренные пунктом 2 настоящего Порядка.

5. Уполномоченный орган в течение десяти рабочих дней со дня поступления заявления отказывает в его рассмотрении с указанием причин отказа в следующих случаях:

содержание заявления не соответствует требованиям настоящего Порядка;

к заявлению не приложены (приложены не в полном объеме) документы и материалы, указанных в пункте 2 настоящего Порядка (в случае если представление таких документов является для заявителя обязательным);

представление документов, содержащих противоречивые сведения, незаверенные исправления, подчистки, помарки;

представление документов, текст которых не поддается прочтению;

несоответствие приложенных к заявлению документов их содержанию, описанному пункте 2 настоящего Порядка;

расчет потребности территории комплексного развития в объектах социальной инфраструктуры, указанный в подпункте 9 пункта 2 настоящего Порядка, не соответствует региональным (для объектов регионального значения) и (или) местным нормативам градостроительного проектирования;

заключение договора о комплексном развитии территории не относится к полномочиям уполномоченного органа.

6. Уполномоченный орган в срок не более 40 рабочих дней с момента истечения десяти рабочих дней после даты поступления заявления, в случае, если на заявление не направлен отказ в рассмотрении в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка, рассматривает представленные документы и материалы, формирует существенные условия договора и принимает решение о заключении договора или уведомляет правообладателей об отказе в заключении договора с указанием одного или нескольких оснований для отказа, установленных пунктом 13 настоящего Порядка.

В указанный срок уполномоченный орган вправе проводить с правообладателями переговоры по вопросу заключения договора.

7. В любое время до принятия уполномоченным органом решения заявление может быть отозвано по письменному обращению, подписанному всеми заявителями, которые подписали заявление.

8. Уполномоченный орган в срок не более 20 рабочих дней, с даты поступления заявления в случае, если на заявление не направлен отказ в рассмотрении в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка, направляет на согласование в министерство строительства Новосибирской области заявление и приложенные к нему документы и материалы, а также пояснительную записку, в которой отображена информация:

о планируемых к созданию объектах инфраструктуры, а также об источниках их финансирования, в рамках договора о комплексном развитии территории;

об обеспечении территории комплексного развития инфраструктурой за счет существующих и (или) необходимых к строительству и (или) реконструкции объектов федерального, регионального и местного значения (а том числе объектов спорта, пунктов полиции и пожарных депо);

о планируемом, в соответствии с представленными с заявлением документами присоединении территории комплексного развития к автомобильным дорогам регионального или межрегионального значения.

9. Министерство строительства Новосибирской области в течение десяти рабочих дней с момента поступления от уполномоченного органа документов и материалов, предусмотренных пунктом 8 настоящего Порядка, обеспечивает рассмотрение данных документов и материалов во взаимодействии с областными исполнительными органами Новосибирской области, указанными в пункте 5 Порядка согласования с министерством строительства Новосибирской области проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Новосибирской области, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 27.07.2021 № 297-п, и направляет письмом в адрес уполномоченного органа мотивированные рекомендации о заключении или об отказе в заключении договора.

10. Принятие решения уполномоченным органом о заключении договора подтверждает его соответствие требованиям, установленным частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Принятое уполномоченным органом решение о заключении договора направляется правообладателям не позднее десяти рабочих дней со дня его принятия по адресу и способом, указанным в заявлении.

Решение о заключении договора направляется одновременно с подписанным в двух экземплярах проектом договора.

12. В случае наличия оснований для отказа в заключении договора, установленных в пункте 13 настоящего Порядка, уполномоченный орган направляет правообладателям уведомление об отказе в заключении договора, которое должно содержать одно или несколько оснований для отказа, указанных в пункте 13 настоящего Порядка.

13. Основаниями для отказа в заключении договора являются:

1) несоответствие документов и материалов, приложенных к заявлению, законодательству Российской Федерации, законодательству Новосибирской области (за исключением несоответствия градостроительной документации муниципальных образований Новосибирской области и принятых в ее развитие программ комплексного развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры);

2) несоответствие архитектурно-градостроительной концепции развития территории, представленной заявителем, утвержденным документам территориального планирования Российской Федерации, Новосибирской области;

3) включение в соответствии с архитектурно-градостроительной концепцией развития территории, представленной заявителем, в границы комплексного развития территории земель лесного фонда и городских лесов, предлагаемых к застройке;

4) отсутствие прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости (права собственности, права аренды либо безвозмездного пользования) у заявителей, либо если срок действия их прав на земельный участок (земельные участки) составляет на день заключения договора менее чем пять лет;

5) несоответствие соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, представленного в случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, требованиям Градостроительного [кодекса](http://10.12.1.46/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=481298&date=19.03.2025) Российской Федерации;

6) в соответствии с архитектурно-градостроительной концепцией развития территории, представленной заявителем, в границы территории комплексного развития, в отношении которой подано заявление о комплексном развитии территории, входят земельные участки, зарезервированные для государственных или муниципальных нужд;

7) обязательства по созданию объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, которые заявитель предлагает возложить на орган местного самоуправления не предусмотрены муниципальными правовыми актами за счет средств местного бюджета или не подтверждены письмами Губернатора Новосибирской области (заместителя Губернатора Новосибирской области), либо Председателя Правительства Новосибирской области (заместителя Председателя Правительства Новосибирской области в соответствии с установленным Губернатором Новосибирской области распределением обязанностей), главой местной администрации о возможности финансирования обязательств за счет средств областного (федерального) бюджета, или письмом главы местной администрации о возможности финансирования обязательств за счет средств местного бюджета;

8) наличие на момент подачи заявления о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей решения о комплексном развитии территории и (или) проекта решения о комплексном развитии территории, в границах которой располагаются принадлежащие правообладателям земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, указанные в документах и материалах, представленных в целях заключения договора о комплексном развитии территории;

9) несоответствие архитектурно-градостроительной концепции развития территории требованиям по организации дорожного движения в Российской Федерации;

10) наличие рекомендации министерства строительства Новосибирской области об отказе в заключении договора.

14. Правообладатели в течение 15 рабочих дней с момента получения проекта договора, направленного уполномоченным органом, подписывают проект договора и направляют два его экземпляра в уполномоченный орган или протокол разногласий к проекту договора.

15. Со дня поступления подписанного договора в уполномоченный орган договор считается заключенным.

16. В случае не направления правообладателями в уполномоченный орган экземпляров подписанного проекта договора или протокола разногласий к проекту договора в установленный срок, такой договор считается не заключенным.

17. При направлении протокола разногласий к проекту протокола, уполномоченный орган в течение 15 рабочих дней с момента его получения рассматривает его и вносит в проект договора изменения, в случае согласия с направленными разногласиями.

В случае несогласия с информацией, изложенной в протоколе разногласий к проекту договора, уполномоченный орган направляет правообладателю уведомление об отклонении предложений, изложенных в протоколе разногласий к проекту договора, с мотивированной позицией.

Уполномоченный орган вправе проводить с правообладателями переговоры по протоколу разногласий к проекту договора.

В случае недостижения между уполномоченным органом и правообладателем согласия по протоколу разногласий к проекту договора в течение 20 рабочих дней с момента получения уполномоченным органом такого протокола, договор считается незаключенным.

18. Внесение изменений в договор о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов осуществляется посредствам заключения дополнительного соглашения к договору о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов в соответствии с настоящим Порядком, предусмотренном для заключения договора.

19. Уведомление об отказе в заключении договора (дополнительного соглашения к договору) не препятствует повторному обращению заявителей в уполномоченный орган с заявлением о заключении договора (дополнительного соглашения к договору).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_