



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

26.06.2025

№ 79-НПА

г. Новосибирск

О Порядке заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателем (правообладателями) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов и о признании утратившими силу отдельных приказов министерства строительства Новосибирской области

В соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 1 статьи 3 Закона Новосибирской области от 07.06.2021 № 86-ОЗ «О разграничении полномочий в сфере комплексного развития территорий в Новосибирской области» **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателем (правообладателями) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов.

2. Признать утратившими силу:

приказ министерства строительства Новосибирской области от 21.06.2021 № 389 «Об определении порядка заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов»;

приказ министерства строительства Новосибирской области от 28.12.2024 № 247-НПА «О внесении изменений в приказ министерства строительства Новосибирской области от 21.06.2021 № 389»;

приказ министерства строительства Новосибирской области от 17.03.2025 № 28-НПА «О внесении изменений в приказ министерства строительства Новосибирской области от 21.06.2021 № 389»;

приказ министерства строительства Новосибирской области от 14.04.2025 № 48-НПА «О внесении изменения в приказ министерства строительства Новосибирской области от 21.06.2021 № 389».

Министр

Д.Н. Богомолов

УТВЕРЖДЕН
приказом
министерства строительства
Новосибирской области
от 26.06.2025 № 79-НПА

Порядок
заключения договора о комплексном развитии территории
с правообладателем (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 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо уполномоченный представитель (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 правообладателя (правообладателей) по форме, согласно приложению № 1 к настоящему Порядку (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;

6) предложение о согласовании включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков, смежных по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененных правами третьих лиц, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с Правилами согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19.08.2020 № 1260 (далее – Правила) (при необходимости).

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;

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

г) предварительный чертеж или предварительные 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. 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;

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

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

4) пояснительная записка, которая должна содержать обоснование соответствия содержания комплексного развития территории достижению целей комплексного развития территории, установленных статьей 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) 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;

6) 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;

7) 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;

8) декларация правообладателя (правообладателей) по форме, согласно приложению № 2 к настоящему Порядку, а именно документ, подписанный правообладателем (правообладателями), предусматривающий готовность правообладателя (правообладателей) взять на себя одно из следующих обязательств:

по перечислению денежных средств на завершение строительства многоквартирных домов, строительство которых осуществляется силами созданных в рамках процедуры банкротства застройщика жилищно-строительных кооперативов, включенных в план-график («дорожную карту») по осуществлению мер по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Новосибирской области, включенных в единый реестр проблемных объектов, предусмотренных частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ежеквартально утверждаемый Губернатором Новосибирской области в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.05.2017 № 1063-р «Об утверждении формы плана-графика по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены»;

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, рабочий поселок Кольцово, рабочий поселок 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:

$$V_{\text{мест шк}} = V_{\text{мест сад}} / 1,3;$$

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:

$$V_{\text{мест сад}} = V_{\text{мест шк}} \times 1,3,$$

где:

$V_{\text{мест шк}}$ — количество мест в общеобразовательных организациях, необходимых для нормативного обеспечения перспективной жилой застройки в рамках Проекта, человек;

$V_{\text{мест сад}}$ – 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, рабочий поселок Кольцово, рабочий поселок 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;

9) документ, подтверждающий согласование включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя (правообладателей), земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не принадлежащие правообладателю (правообладателям), не обремененные правами третьих лиц и являющиеся смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур или документы, необходимые для согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя (правообладателей), земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не принадлежащие правообладателю (правообладателям), не обремененные правами третьих лиц и являющиеся смежными по отношению к одному или

нескольким земельным участкам правообладателей, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с пунктами 3, 4 Правил (в случае включения таких земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя (правообладателей));

10) 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом требований части 4 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частях 3, 4 статьи 68 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);

11) копии учредительных документов (для правообладателей – юридических лиц);

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 30 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, незавершенные исправления, подчистки, пометки;

представление документов, текст которых не поддается прочтению;

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

расчет потребности территории комплексного развития в объектах социальной инфраструктуры, указанный в подпункте 8 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.

В случае если в Заявлении содержится предложение, указанное в подпункте шесть пункта 1 настоящего Порядка, уполномоченный орган одновременно с рассмотрением документов, указанных в пунктах 1, 2 настоящего Порядка, осуществляет процедуру согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной и транспортной, социальной инфраструктур, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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 не жилой 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 ответ о согласовании или мотивированный отказ в согласовании заключения договора.

В случае непоступления в адрес уполномоченного органа ответа министерства строительства Новосибирской области о согласовании или мотивированного отказа в согласовании заключения договора в течение десяти рабочих дней, проект комплексного развития территории считается согласованным министерством строительства Новосибирской области.

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

2) 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;

3) 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;

4) 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 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) 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;

6) 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;

7) 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;

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

9) наличие ответа министерства строительства Новосибирской области, содержащего мотивированный отказ в согласовании заключения договора;

10) принятие решения об отказе в согласовании включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе

правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

11) наличие заключения уполномоченного органа о нецелесообразности внесения изменений в генеральный план муниципального образования (в случае, если для реализации архитектурно-градостроительной концепции развития территории, представленной заявителем, требуется внесение изменений в генеральный план муниципального образования).

14. Правообладатель (правообладатели) в течение 60 календарных дней со дня направления ему проекта договора подписывает его и представляет 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. При направлении протокола разногласий к проекту договора, 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 (правообладателями) согласия по протоколу разногласий к проекту договора в течение 20 рабочих дней с момента получения уполномоченным органом такого протокола, договор считается незаключенным.

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

18. 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).

19. Требования подпункта 8 пункта 2 настоящего Порядка не подлежат применению в случае наличия ранее возникших правоотношений между правообладателями и уполномоченным органом по участию в создании объектов социальной инфраструктуры в муниципальном образовании при жилищном

строительстве в случае, если обязательства правообладателя (правообладателей) добросовестно выполняются или выполнены в полном объеме.

20. Требования настоящего Порядка не распространяются на Заявления о комплексном развитии территории, поступившие от правообладателя (правообладателей) в уполномоченный орган до даты утверждения настоящего Порядка.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Порядку
заключения договора о комплексном
развитии территории с
правообладателями земельных
участков и (или) расположенных на
них объектов недвижимого
имущества без проведения торгов

Примерная форма

Заявление о комплексном развитии территории по инициативе
правообладателя (правообладателей)

(наименование уполномоченного органа
местного самоуправления
муниципального образования
Новосибирской области)
*Для юридических лиц и индивидуальных
предпринимателей:*

(полное наименование организации и
организационно-правовой формы)
в лице _____ ,
(ФИО руководителя или иного
уполномоченного лица)
действующего(-ей) на основании:

(вид документа)

(дата, серия, номер)

(кем, когда выдан)

Сведения о государственной
регистрации юридического лица,
индивидуального предпринимателя:
ОГРН (ОГРНИП)

ИНН

место нахождения:

контактные данные:

тел. _____

эл. почта _____

(наименование уполномоченного
органа местного самоуправления
муниципального образования
Новосибирской области)

Для физических лиц:

(ФИО)

адрес регистрации:

контактные данные:

тел. _____

эл. почта _____

Заявление

В соответствии с положениями статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации прошу заключить с

(наименование юридического лица,

*индивидуального предпринимателя (либо лиц, действующих на основании
соглашения), ФИО физического лица)*

договор о комплексном развитии территории _____

(сведения о местоположении, площади и границах территории)

Кадастровые номера земельных участков и (или) сведения об объектах
недвижимого имущества, расположенных в границах предлагаемой к развитию
территории:

Сведения об утвержденной документации по планировке территории

(при ее наличии), применительно к рассматриваемой территории,

Иные сведения, применительно к рассматриваемой территории:

Прошу включить в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя (правообладателей), земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не принадлежащие правообладателю (правообладателям), не обремененные правами третьих лиц и являющиеся смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и представляю:

проект договора, чертеж или чертежи планировки территории, подлежащие включению в основную часть проекта планировки территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя (правообладателей), и чертежи межевания территории, подлежащие включению в основную часть проекта межевания указанной территории (пунктами 3, 4 Правил¹) (при необходимости)

Достоверность и актуальность предоставляемых сведений и документов подтверждаю.

Согласие на обработку персональных данных в рамках рассмотрения настоящего заявления предоставляется в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» по форме (приложение к заявлению).

К заявлению прилагаются следующие документы материалы:

1.	☐	Архитектурно-градостроительная концепция развития территории включающая:
1.1.	☐	схема 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.
1.2.	☐	схема 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.

¹ Постановление Правительства РФ от 19.08.2020 № 1260 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур».

1.3.	☐	сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие (при наличии такой документации).
1.4.	☐	предварительный чертеж или предварительные чертежи планировки территории (в случае, если требуется подготовка новой документации по планировке территории), на которых отображаются:
1.4.1.	☐	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.
1.5.	☐	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. 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.
1.6.	☐	предложения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления:
1.6.1.	☐	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).
1.7.	☐	описание планируемых элементов благоустройства территории.
2.	☐	Расчет потребности территории комплексного развития в объектах коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
3.	☐	Сведения о способах обеспечения территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.
4.	☐	Пояснительная записка, которая должна содержать обоснование соответствия содержания комплексного развития территории достижению целей комплексного развития территории, установленных статьей 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
5.	☐	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.
6.	☐	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. <i>(в случае обращения правообладателей, не являющихся собственниками земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории).</i>
7.	☐	Соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию

		территории по инициативе правообладателей <i>(в случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями).</i>
8.	☐	Декларация правообладателя (правообладателей).
9.	☐	Документ, подтверждающий согласование включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя (правообладателей), земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не принадлежащие правообладателю (правообладателям), не обремененные правами третьих лиц и являющиеся смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур или документы, необходимые для согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя (правообладателей), земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не принадлежащие правообладателю (правообладателям), не обремененные правами третьих лиц и являющиеся смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с пунктами 3, 4 Правил ²) <i>(в случае включения земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя (правообладателей)).</i>
10.	☐	Проект договора о комплексном развитии территории, заключаемый уполномоченным органом с правообладателем (правообладателями) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.
11.	☐	Копии учредительных документов <i>(для правообладателей – юридических лиц).</i>
12.	☐	Копия документа, удостоверяющего личность правообладателя <i>(для правообладателей – физических лиц).</i>
13.	☐	Копии документа, удостоверяющего личность представителя, и документа, подтверждающего полномочия представителя.

² Постановление Правительства РФ от 19.08.2020 № 1260 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур».

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.
14.	☐	Согласие на обработку персональных данных на ____ л. в 1 экз.
15.	☐	.

Прошу уведомления о принятых решениях направлять следующим способом:

		(дата подачи заявления)
_____	_____	_____
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(расшифровка подписи)

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Заявлению о комплексном
развитии территории по инициативе
правообладателя
(правообладателей)

ФОРМА

Согласие субъекта на обработку персональных данных

Я, [фамилия, имя, отчество], проживающий(ая) по адресу [вписать нужное], основной документ, удостоверяющий личность (паспорт) [серия, номер, дата выдачи документа, наименование выдавшего органа], даю свое согласие [наименование (Ф. И. О.) и адрес оператора, получающего согласие субъекта персональных данных] на обработку своих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, с целью [вписать нужное].

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие

п/п	№	Персональные данные	Согласие	
			ДА	НЕ
			Г	
1. Общая информация				
	1	Фамилия		
	2	Имя		
	3	Отчество		
	4	Год, месяц, дата и место рождения		
	5	Адрес места жительства		
	6	[Другая информация]		
2. Специальные категории персональных данных				
	1	Права на недвижимое имущество		
	2	[Другая информация]		

Настоящее согласие действует [срок].

Субъект персональных данных вправе отозвать данное согласие на обработку своих персональных данных, письменно уведомив об этом оператора.

В случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных оператор обязан прекратить обработку персональных данных и уничтожить персональные данные в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты поступления указанного отзыва. Об уничтожении персональных данных оператор обязан уведомить субъекта персональных данных.

[Подпись субъекта персональных данных]

[Число, месяц, год]

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Порядку заключения договора о
комплексном развитии территории с
правообладателями земельных
участков и (или) расположенных на
них объектов недвижимого
имущества без проведения торгов

ФОРМА

ДЕКЛАРАЦИЯ
правообладателя(ей) земельного(ых) участка(ов) и (или) объекта(ов)
недвижимого имущества, расположенного(ых) в границах комплексного развития
территории, по созданию объектов местного значения коммунальной,
транспортной, социальной инфраструктур

I. Сведения об инициаторе проекта.

1. Правообладатель(и) земельного(ых) участка(ов) и (или) объекта(ов)
недвижимого имущества, расположенного(ых) в границах комплексного развития
территории:

(указать полное наименование правообладателя(ей))

(именуемый далее – правообладатель(и)) в целях обращения в мэрию города
Новосибирска с предложением о комплексном развитии территории по
инициативе правообладателя(ей) и заключения договора о комплексном развитии
территории по инициативе правообладателя(ей)

2. Юридический адрес: _____

3. ИНН: _____

4. Номер контактного телефона: +7 (____) ____ - ____ - ____.

II. Сведения о проекте.

5. Местоположение территории, подлежащей комплексному развитию:

6. Площадь территории, подлежащей комплексному развитию:

_____ кв. м

7. Срок реализации договора о комплексном развитии территории:

до _____.

III. Обязательства правообладателя(ей):

8. Правообладатель(и) планируют осуществить строительство в границах территории, подлежащей комплексному развитию, не более _____ кв. м жилых помещений (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров).

9. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения *:

9.1. Объекты коммунальной инфраструктуры:

9.2. Объекты транспортной инфраструктуры:

9.3. Объекты социальной инфраструктуры:

10. Правообладатель(и) готов(ы) взять на себя одно из следующих обязательств:

10.1. По перечислению денежных средств на завершение строительства многоквартирных домов, строительство которых осуществляется силами созданных в рамках процедуры банкротства застройщика жилищно-строительных кооперативов, включенных в план-график по осуществлению мер по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Новосибирской области:

10.2. По созданию объектов местного значения коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры:

10.2.1. Объекты коммунальной инфраструктуры:

10.2.1.1. Перечень и сроки создаваемых объектов коммунальной инфраструктуры:

10.2.1.2. Условия и объем участия правообладателя(ей) в создании объектов коммунальной инфраструктуры:

10.2.2. Объекты транспортной инфраструктуры:

10.2.2.1. Перечень и сроки создаваемых объектов транспортной инфраструктуры:

10.2.2.2. Условия и объем участия правообладателя(ей) в создании объектов транспортной инфраструктуры

10.2.3. Объекты социальной инфраструктуры:

10.2.3.1. Перечень и сроки создаваемых объектов социальной инфраструктуры:

10.2.3.2. Условия и объем участия правообладателя(ей) в создании объектов социальной инфраструктуры

11. Сведения о способе и размере обеспечения исполнения договора правообладателем

* в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

(Ф.И.О. (отчество - при наличии), должность лица, уполномоченного на осуществление действий от имени инициатора проекта)

Подпись, печать (при наличии).

Дата составления настоящей декларации.
