



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И РАЗВИТИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
П Р И К А З

20.10.2021

№ 573-П

г. Екатеринбург

Об утверждении Порядка заключения органами местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества договоров о комплексном развитии территории, на основании которых осуществляется комплексное развитие территории по инициативе правообладателей

В соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом 3 статьи 4 Закона Свердловской области от 19.03.2021 № 19-ОЗ «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Свердловской области», постановлением Правительства Свердловской области от 01.04.2021 № 179-ПП «Об определении уполномоченного исполнительного органа государственной власти Свердловской области в сфере комплексного развития территорий»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Порядок заключения органами местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества договоров о комплексном развитии территории, на основании которых осуществляется комплексное развитие территории по инициативе правообладателей (прилагается).

2. Отделу комплексного развития территорий обеспечить опубликование настоящего приказа на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru), «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» (www.pravo.gov66.ru) и разместить на официальном сайте Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области (<https://minstroy.midural.ru>).

3. Настоящий приказ вступает в силу с момента официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

И.о. Министра

В.А. Московских

УТВЕРЖДЕН:

приказом Министерства строительства
и развития инфраструктуры
Свердловской области № 573-17
от « 20 » октября 2021 г.

«Об утверждении Порядка заключения
органами местного самоуправления
муниципальных образований,
расположенных на территории
Свердловской области,
с правообладателями земельных
участков и (или) расположенных
на них объектов недвижимого
имущества договоров о комплексном
развитии территории, на основании
которых осуществляется комплексное
развитие территории по инициативе
правообладателей»

ПОРЯДОК

**заключения органами местного самоуправления муниципальных образований,
расположенных на территории Свердловской области, с правообладателями
земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого
имущества договоров о комплексном развитии территории, на основании которых
осуществляется комплексное развитие территории
по инициативе правообладателей**

1. Настоящий Порядок заключения органами местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области (далее – органы местного самоуправления), с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества договоров о комплексном развитии территории, на основании которых осуществляется комплексное развитие территории по инициативе правообладателей (далее – Порядок) устанавливает правила направления в орган местного самоуправления, уполномоченный на заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (далее – Уполномоченный орган), заявления о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – Договор), перечня документов, необходимых для заключения Договора, а также последовательность действий Уполномоченного органа по рассмотрению документов и принятию решения о возможности заключения Договора или об отказе от его заключения.

2. Под правообладателем понимается лицо, являющееся в соответствии с земельным и гражданским законодательством правообладателем земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, предполагаемой к комплексному развитию, в том числе лицо, которому земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах этой территории, предоставлены в аренду или

в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством (далее – правообладатель, в случае, если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями – правообладатели).

При этом осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателя лицами, не являющимися собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, допускается при соблюдении условий, установленных частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Заключение Договора осуществляется без принятия решения о комплексном развитии территории и без проведения торгов (аукционов, конкурсов) на право заключения Договора.

4. Сторонами Договора являются:
один или несколько правообладателей;
Уполномоченный орган.

5. В целях заключения Договора правообладатель или его уполномоченный представитель (далее – заявитель) направляет в Уполномоченный орган заявление, составленное по утвержденной данным органом форме. Заявление подписывает заявитель (в случае если заявителей несколько, заявление подписывается всеми заявителями или их уполномоченными представителями).

Заявление должно содержать:

полное и сокращенное (при наличии) наименование, место нахождения и адрес, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, контактный телефон, адрес электронной почты – для юридического лица;

фамилия, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства, идентификационный номер налогоплательщика, страховой номер счета в системе обязательного пенсионного страхования, контактный телефон, адрес электронной почты – для индивидуального предпринимателя, крестьянского (фермерского) хозяйства, созданного без образования юридического лица, или физического лица;

фамилия, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства, идентификационный номер налогоплательщика, контактный телефон, адрес электронной почты, реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя на осуществление действий от имени правообладателя – для лица, уполномоченного действовать от имени правообладателя;

способ направления заявителю принятого решения Уполномоченным органом по результатам рассмотрения заявления о заключении Договора в соответствии с пунктом 23 настоящего Порядка (почтовым отправлением с уведомлением о вручении, по электронной почте).

6. К заявлению прикладываются следующие документы (далее – пакет документов):

1) подписанный правообладателем проект Договора, подготовленный в соответствии с пунктом 7 настоящего Порядка, в количестве экземпляров, равных числу сторон Договора (в случае, если сторонами Договора являются несколько правообладателей – всеми правообладателями). Проект Договора может быть подписан уполномоченным представителем правообладателя, если полномочие на подписание такого Договора предусмотрено в доверенности;

2) копии документов, удостоверяющих личность правообладателя и (или) его представителя, документ, подтверждающий полномочия представителя правообладателя на осуществление действий от имени правообладателя – для индивидуального предпринимателя, крестьянского (фермерского) хозяйства, созданного без образования юридического лица, или физического лица;

3) копии учредительных документов, документов, подтверждающих назначение руководителя на должность, документов, удостоверяющих личность руководителя и (или) его представителя, документ, подтверждающий полномочия представителя правообладателя на осуществление действий от имени правообладателя – для юридического лица;

4) документы, подтверждающие права на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, в границах территории предназначенной для осуществления комплексного развития, в случае отсутствия советующих сведений в Едином государственном реестре недвижимости;

5) перечень сведений о территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, в соответствии с пунктами 8-10 настоящего Порядка;

6) перечень планируемых мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством объектов капитального строительства в целях реализации Договора, в соответствии с пунктом 11 настоящего Порядка;

7) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, предусмотренное частью 5 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подписанное всеми правообладателями – в случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями (пункт 12 настоящего Порядка). Соглашение может быть подписано уполномоченным представителем правообладателя, если полномочие на подписание такого соглашения предусмотрено в доверенности;

8) письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, в том числе федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти Свердловской области или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление земельного участка, распоряжение объектом недвижимого имущества, в случае, если правообладателем является лицо, которому земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством и мероприятия по комплексному развитию территории предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества;

9) документ, подтверждающий, что срок действия прав на земельный участок у правообладателя, которому земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, по состоянию на 30-й (тридцатый) день с даты регистрации заявления составляет не менее чем пять лет;

7. Содержание проекта Договора определяется в соответствии со статьями 68 и 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Проект Договора должен быть составлен по типовой форме, утвержденной Уполномоченным органом, и отвечать следующим требованиям:

содержать сведения, указанные в части 1 статьи 67 (с учетом требования части 4 статьи 70), части 3 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации; соответствовать требованиям настоящего Порядка;

8. Перечень сведений, подлежащих включению в проект Договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей должен соответствовать части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также иным сведениям, определенным Правительством Свердловской области в соответствии с подпунктом 7 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Информация в графическом виде на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателей, представляет собой план (схему), выполненный в масштабе 1:500 или 1:1000, с указанием на ней:

границ территории комплексного развития, определенных в соответствии с частью 2 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

границ существующих земельных участков, принадлежащих правообладателям, предлагаемых к включению в территорию, подлежащую комплексному развитию;

границ элементов планировочной структуры;

красных линий (при наличии);

местоположения существующих наземных и подземных сетей инженерно-технического обеспечения;

местоположения существующих объектов капитального строительства;

границ зон с особыми условиями использования территории;

местоположения объектов культурного наследия, а также границ их территорий.

План (схема) выполняется в форме векторной модели в форматах QGS, SHP, MIF/MID, TAB.

10. Информация в текстовом виде на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателей, представляет собой:

информацию о границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей (перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости), существующем функциональном назначении территории, площади территории в квадратных метрах;

информацию об объектах капитального строительства с указанием их характеристик, включая функциональное назначение, основные параметры, кадастровые номера (при наличии), а также размер фонда капитального ремонта, сформированного правообладателем на специальном счете или счете регионального оператора.

11. Перечень планируемых мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством объектов капитального строительства в целях реализации Договора включает в себя информацию в графическом и текстовом виде:

о сносе объектов капитального строительства;

о планируемом размещении объектов капитального строительства в границах комплексного развития территории по инициативе правообладателей на основании предварительного расчета в соответствии с расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленными региональными и (или) местными нормативами градостроительного проектирования, применительно к данной территории;

о необходимых видах энергоресурсов, подача которых осуществляется ресурсоснабжающими организациями по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, а также о видах сетей инженерно-технического обеспечения;

о возможности подключения (технологического присоединения) планируемых объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, с указанием максимальной нагрузки в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям;

о планируемом строительстве (реконструкции) автомобильных дорог общего пользования, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;

о видах разрешенного использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны, в границах которой расположены такие земельные участки, или о необходимости изменения вида разрешенного использования участков, в том числе получения разрешения на условно разрешенный вид использования таких участков;

о возмещении правообладателем региональному оператору средств в размере, равном разнице между суммой средств, затраченных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включенном в границы земельного участка, подлежащей комплексному развитию, и суммой средств фонда капитального ремонта, сформированного правообладателем на счете регионального оператора на дату направления заявления.

12. В соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей включаются условия, предусмотренные частями 6, 7 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

13. Документы, указанные в пунктах 6-12 настоящего Порядка, предоставляются в Уполномоченный орган на бумажном и электронном носителях.

14. Датой приема заявления является дата его регистрации в Уполномоченном органе. Срок регистрации заявления не должен превышать 3 (трех) рабочих дней с даты его поступления в Уполномоченный орган.

15. В случае предоставления в Уполномоченный орган неполного пакета документов в соответствии с пунктами 5, 6 настоящего Порядка, Уполномоченный орган в течение 3 (трех) рабочих дней с момента регистрации направляет заявителю письмо о необходимости приведения пакета документов в соответствие с требованиями пунктов 5, 6 настоящего Порядка. При этом срок рассмотрения заявления приостанавливается до предоставления полного пакета документов, но не более чем на 30 (тридцать) дней. По истечении 30 (тридцати) дней пакет документов подлежит возврату заявителю.

16. При предоставлении всех документов в соответствии с требованиями пунктов 5, 6 настоящего Порядка пакет документов принимается Уполномоченным органом на рассмотрение.

17. Срок рассмотрения Уполномоченным органом заявления с приложенным к нему пакетом документов, включая подготовку и направление заявителю результатов рассмотрения Уполномоченным органом проекта Договора, не может превышать 30 (тридцати) дней с даты их регистрации уполномоченным органом.

18. В течение 3 (трех) рабочих дней со дня регистрации заявления Уполномоченный орган запрашивает в электронном виде с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия, следующие сведения:

1) сведения о заявителях, содержащиеся в:

Едином государственном реестре юридических лиц;

Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей;

2) сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подтверждающие права правообладателя на земельный участок (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества.

19. В течение 30 (тридцати) дней со дня регистрации заявления Уполномоченный орган осуществляет:

1) анализ поступивших документов, в том числе проекта Договора и всех соглашений, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации, законодательства Свердловской области и настоящему Порядку;

2) сбор сведений о наличии на территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей:

объектов недвижимости и земельных участков, включая сведения о правах, ограничениях, обременениях прав и их условий;

объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур федерального, регионального или местного значения;

о наличии объектов культурного наследия и границ их территорий;

о зонах с особыми условиями использования территории;

об особо охраняемых природных территориях федерального, регионального значения, местного значения;

о многоквартирных домах, в отношении общего имущества которых выполнен или запланирован к выполнению капитальный ремонт в рамках Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015–2044 годы, утвержденной постановлением Правительства Свердловской области от 22.04.2014 № 306-ПП;

иных сведений, необходимых для заключения Договора.

20. По результатам рассмотрения заявления Уполномоченный орган принимает одно из следующих решений:

1) о заключении Договора;

2) об отказе в заключении Договора.

Решение Уполномоченного органа, предусмотренное подпунктами 1, 2 настоящего пункта, оформляется распорядительным актом.

21. Уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении Договора по следующим основаниям:

1) правообладатель (в случае обращения нескольких правообладателей в целях заключения Договора – один из правообладателей) не является лицом, указанным в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) заявление не соответствует пункту 5 настоящего Порядка;

3) к заявлению не приложен пакет документов в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка (с учетом пункта 15 настоящего Порядка) и (или) приложенные документы не соответствуют требованиям пунктов 6-12 настоящего Порядка;

4) проект Договора и соглашений не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, законодательства Свердловской области и настоящему Порядку;

5) наличие в проекте Договора ошибок, неточностей;

6) несоответствие сведений, указанных в проекте Договора, сведениям, содержащимся в государственных и муниципальных информационных системах;

7) наличие на день подачи заявления заключенного договора или принятого решения Правительства Российской Федерации, Правительства Свердловской области

или Главы Администрации муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области, о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории, границы которых частично или полностью совпадают с территорией, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей;

8) несоответствие планируемых мероприятий утвержденным документам территориального планирования, градостроительного зонирования, нормативам градостроительного проектирования и ограничениям использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, установленным на дату подачи заявления о заключении Договора;

9) несоответствие планируемых мероприятий требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности, гражданским, жилищным, земельным, лесным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия, законодательством в области охраны окружающей среды, законодательством в области особо охраняемых природных территорий;

10) несоответствие сроков планируемых мероприятий по строительству объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур срокам, предусмотренным утвержденными программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, транспортной, социальной инфраструктур, муниципальным и иным программам муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области.

22. Уведомление об отказе в заключении Договора уполномоченный орган направляет в письменном виде заявителю в срок не позднее 30 (тридцати) дней со дня регистрации заявления по адресу и способом, указанном в заявлении.

23. Отказ в заключении Договора не препятствует повторному обращению заявителя в уполномоченный орган с заявлением о заключении Договора после устранения обстоятельств, послуживших причиной отказа.

24. В случае принятия решения о заключении Договора Уполномоченный орган в срок не позднее 30 (тридцати) дней со дня регистрации заявления подписывает Договор, присваивает Договору регистрационный номер и направляет экземпляр Договора заявителю по адресу и способом, указанном в заявлении.

25. Договор считается заключенным в момент получения правообладателями договора от Уполномоченного органа.