

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗЕРНОГРАДСКИЙ РАЙОН

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

«Зерноградское городское поселение»

**АДМИНИСТРАЦИЯ ЗЕРНОГРАДСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 28.12.2022 № 872**

г. Зерноград

**Об утверждении порядка подготовки и принятия решений о комплексном развитии территорий Зерноградского городского поселения**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», с распоряжением Администрации Зерноградского городского поселения от 03.06.2020 № 60 «Об утверждении Регламента Администрации Зерноградского городского поселения», в связи с внесением изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий», Администрация Зерноградского городского поселения **постановляет:**

1. Утвердить Порядок подготовки и принятия решений о комплексном развитии территорий Зерноградского городского поселения согласно приложению к постановлению.

 2. Опубликовать настоящее постановление в печатном средстве массовой информации Зерноградского городского поселения «Зерноград официальный» и разместить на официальном сайте Администрации Зерноградского городского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением постановления оставляю за собой.

Заместитель главы Администрации

Зерноградского городского поселения Н. А. Овчарова

Приложение

к постановлению

Администрации

Зерноградского городского поселения

от 28.12.2022 № 872

Порядок

подготовки и принятия решений о комплексном развитии территорий Зерноградского городского поселения

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок регламентирует взаимодействие Администрации Зерноградского городского поселения, Муниципального казенного учреждения Зерноградского городского поселения «Управление жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры, имущественных отношений, гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций» и иных организаций при осуществлении мероприятий по подготовке и принятию решений:

о комплексном развитии территории жилой застройки;

о комплексном развитии территории нежилой застройки;

о комплексном развитии незастроенной территории.

Настоящий порядок также определяет последовательность осуществления Администрацией Зерноградского городского поселения мероприятий в рамках заключения договора о комплексном развитии территории, в том числе заключаемого по инициативе правообладателя (правообладателей) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

1.2. Настоящий Порядок разработан в соответствии со статьями 64 - [70](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=407208&date=03.11.2022&dst=3521&field=134) Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 39.6, 39.8, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

1.3. Основанием для подготовки и принятия решений о комплексном развитии территории являются:

поступившее в отношении определенной территории или части территории заявление физического или юридического лица, не являющегося правообладателем всех земельных участков в границах соответствующей территории и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее - заинтересованное лицо), о намерении принять участие в комплексном развитии территории, в том числе путем участия в торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории, реализовать инвестиционный проект, предусматривающий комплексное развитие территорий, с приложением материалов, необходимых для рассмотрения и принятия решения о комплексном развитии территории, указанных в пункте 2.2 настоящего Порядка;

предложение Муниципального казенного учреждения Зерноградского городского поселения «Управление жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры, имущественных отношений, гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций» главе Администрации Зерноградского городского поселения о принятии решения о комплексном развитии территории.

1.4. Заявление о намерении принять участие в комплексном развитии территории, о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, предложение Муниципального казенного учреждения Зерноградского городского поселения «Управление жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры, имущественных отношений, гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций» о принятии решения о комплексном развитии территории направляются в Администрацию Зерноградского городского поселения (далее - уполномоченный орган).

## 2. Порядок подготовки проекта решения

## о комплексном развитии территории

2.1. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки, решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, решение о комплексном развитии незастроенной территории (далее - решение о комплексном развитии территории) принимаются в форме постановления Администрации Зерноградского городского поселения, в соответствии с требованиями распоряжения Администрации Зерноградского городского поселения от 03.06.2020 № 60 «Об утверждении Регламента Администрации Зерноградского городского поселения».

2.2. К решению о комплексном развитии территории прилагаются материалы, необходимые для рассмотрения и принятия решения о комплексном развитии территории (далее - материалы):

2.2.1. Архитектурно-градостроительная концепция развития территории, включающая:

ситуационный план территории, в отношении которой предлагается ее комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров и площади, расположенных в границах такой территории земельных участков и (или) объектов капитального строительства;

схему планировочной организации территории (земельного участка, земельных участков) с расчетом показателей в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования и (или) иные графические материалы, отражающие предложения по использованию территории (земельного участка, земельных участков);

планируемые сроки реализации решения о комплексном развитии территории и планируемые сроки реализации отдельных этапов комплексного развития территории;

графическое описание территории по результатам реализации решения о комплексном развитии территории, включая трехмерную модель предлагаемой застройки территории комплексного развития.

2.2.2. Финансово-экономическое обоснование реализации решения о комплексном развитии территории, включающее следующие разделы:

общие данные о комплексном развитии территории, экономическая и социальная значимость объектов, планируемых к размещению на данной территории;

организационный план (этапы реализации решения о комплексном развитии территории, сроки реализации этапов комплексного развития территории, сроки начала строительства и ввода в эксплуатацию объектов, создаваемых в результате реализации решения о комплексном развитии территории);

информация о потребности объекта, объектов, создаваемых в результате реализации решения о комплексном развитии территории, в подключении (технологическом присоединении) к сетям электроснабжения, газоснабжения и инженерно-технического обеспечения с указанием планируемого потребления ресурсов и технической возможности подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения, газоснабжения и инженерно-технического обеспечения;

информация о необходимости и технической возможности присоединения объекта, объектов, создаваемых в результате реализации решения о комплексном развитии территории, к транспортной инфраструктуре;

перечень объектов регионального и (или) местного значения, планируемых к строительству при реализации решения о комплексном развитии территории, и их планируемые параметры (в том числе дошкольные образовательные организации, общеобразовательные учреждения, поликлиники, стоянки автомобилей, в том числе для временного хранения автомобилей);

информация о наличии потребности в предоставлении средств федерального, областного или местного бюджета при реализации решения о комплексном развитии территории.

2.2.3. Пояснительная записка, которая должна содержать обоснование:

о соответствии содержания решения о комплексном развитии территории целям комплексного развития территории, указанным в части 1 статьи 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

о включении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, в том числе находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, в границы территории, в отношении которой планируется комплексное развитие.

2.2.4. Для целей комплексного развития территории жилой застройки также прилагаются:

информация о реквизитах решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории, подлежащей комплексному развитию;

заключение юридического лица, являющегося членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций о соответствии многоквартирного дома, не признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, расположенного на территории, подлежащей комплексному развитию, одному или нескольким критериям, установленным пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.2.5. Для целей комплексного развития территории нежилой застройки прилагается информация о реквизитах решения о признании объекта капитального строительства (за исключением многоквартирного дома) аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в отношении объектов капитального строительства, расположенных на территории, подлежащей комплексному развитию.

2.3. Подготовка предложений, пакета документов и проекта решения о комплексном развитии территории осуществляется уполномоченным органом.

2.4. Уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней со дня приема заявления заинтересованного лица о намерении принять участие в комплексном развитии территории и материалов, указанных в [пункте 2.2](#Par58) настоящего Порядка, выполняет одно из следующих действий:

2.4.1. Направляет заявление заинтересованного лица о намерении принять участие в комплексном развитии территории и материалы, указанные в [пункте 2.2](#Par58) настоящего Порядка, в Муниципальное казенное учреждение Зерноградского городского поселения «Управление жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры, имущественных отношений, гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций», отраслевые (функциональные) органы и подведомственные учреждения Администрации Зерноградского района для подготовки информации запросов (заключений) по предметам ведения, а также запросы в следующие организации и органы:

в ресурсоснабжающие организации - о предоставлении информации о возможности и условиях подключения объектов, предполагаемых к строительству в границах подлежащей комплексному развитию территории по инициативе органа местного самоуправления, к сетям тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения; об имеющихся на территории сетях;

в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области - о предоставлении сведений из Единого государственного реестра недвижимости в отношении земельных участков и расположенных ни них объектов недвижимого имущества в границах территории, подлежащей комплексному развитию территории;

в Муниципальное казенное учреждение Зерноградского района «Управление архитектуры, строительства и муниципального хозяйства» (далее – МКУ Зерноградского района) - о предоставлении сведений о правах, зарегистрированных до 1 января 2000 года, в отношении земельных участков и расположенных ни них объектов недвижимого имущества в границах территории, подлежащей комплексному развитию территории;

в Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области - о наличии (отсутствии) на подлежащей комплексному развитию территории объектов культурного наследия федерального, регионального либо местного (муниципального) значения;

в иные государственные или муниципальные органы и иные организации в случае необходимости.

2.4.2. Возвращает материалы лицу, от которого поступило заявление о намерении принять участие в комплексном развитии территории, при наличии следующих оснований:

2.4.2.1. Представленные материалы, необходимые для принятия решения о комплексном развитии территории, не соответствуют требованиям, установленным [пунктом 2.2](#Par58) настоящего Порядка.

2.4.2.2. В отношении всей или части территории, указанной в заявлении о намерении принять участие в комплексном развитии территории, подготовлен проект решения о комплексном развитии этой же территории и опубликован в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.5. По результатам рассмотрения документов, направленных в соответствии с [пунктом 2.4.1](#Par80) настоящего Порядка, Муниципальное казенное учреждение Зерноградского городского поселения «Управление жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры, имущественных отношений, гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций», Администрация Зерноградского района в срок, не превышающий 14 дней со дня их получения, направляют в уполномоченный орган следующие сведения:

2.5.1. Сектор архитектуры Муниципального казенного учреждения Зерноградского городского поселения «Управление жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры, имущественных отношений, гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций» (далее – Сектор архитектуры) - информацию о соответствии (несоответствии), условиях соответствия архитектурно-градостроительной концепции развития территории и перечня объектов регионального и (или) местного значения, планируемых к строительству при реализации решения о комплексном развитии территории, и их планируемых параметров документам территориального планирования, нормативам градостроительного проектирования, требованиям градостроительных регламентов, документации по планировке территории, а в случае ее отсутствия - о возможности подготовки и утверждения в целях комплексного развития соответствующей территории.

2.5.2. Сектор жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Муниципального казенного учреждения Зерноградского городского поселения «Управление жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры, имущественных отношений, гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций» (далее – Сектор ЖКХ и благоустройства) - информацию о соответствии (несоответствии), условиях соответствия сведений о возможности обеспечения объекта, объектов, создаваемых в результате реализации решения о комплексном развитии территории, услугами электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, в том числе в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, действующими муниципальными и (или) ведомственными целевыми программами, инвестиционными программами ресурсоснабжающих организаций; информации о наличии потребности в предоставлении средств федерального, областного или местного бюджета при реализации решения о комплексном развитии территории на создание объектов коммунальной инфраструктуры; информации о наличии на подлежащей комплексному развитию территории объектов коммунальной инфраструктуры, о расположенных на подлежащей комплексному развитию территории многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2.5.3. Сектор ЖКХ и благоустройства - информацию о расположенных на подлежащей комплексному развитию территории многоквартирных домах, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также предложения по благоустройству подлежащей комплексному развитию территории с указанием перечня видов работ по благоустройству территории, сроков их исполнения,

2.5.4 Сектор имущественных и земельных отношений Муниципального казенного учреждения Зерноградского городского поселения «Управление жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры, имущественных отношений, гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций» (далее – Сектор имущественных и земельных отношений)- информацию о принятых решениях о предварительном согласовании предоставления земельного участка в отношении земельных участков, расположенных на территории, подлежащей комплексному развитию, а также предоставлении соответствующих актов.

2.5.4. Сектор ЖКХ и благоустройства - информацию о соответствии (несоответствии), условиях соответствия сведений о технической возможности присоединения объекта, объектов, создаваемых в результате реализации решения о комплексном развитии территории, к транспортной инфраструктуре, в том числе в соответствии с программой комплексного развития транспортной инфраструктуры, иными муниципальными и государственными программами; информации о наличии потребности в предоставлении средств федерального, областного или местного бюджета при реализации решения о комплексном развитии территории на создание объектов транспортной инфраструктуры.

2.5.5. Сектор имущественных и земельных отношений - информацию об обоснованности включения земельных участков и (или) объектов капитального строительства, в том числе находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, в границы территории, в отношении которой планируется комплексное развитие; информацию об объектах недвижимости, находящихся в муниципальной собственности и земельных участках, находящихся в муниципальной собственности в границах территории, подлежащей комплексному развитию, включая сведения о существующих правах, ограничениях, обременениях прав и их условиях, о планируемых к реализации на торгах земельных участков и объектов недвижимости, о принятых решениях о предварительном согласовании предоставления земельного участка в отношении земельных участков, расположенных на территории, подлежащей комплексному развитию, а также предоставлении соответствующих актов.

2.5.6. Финансово-экономический сектор Администрации Зерноградского городского поселения - информацию о наличии на подлежащей комплексному развитию территории действующих инвестиционных проектов.

2.5.7. Управление образования Администрации Зерноградского района - информацию о соответствии перечня объектов регионального и (или) местного значения в сфере образования, планируемых к строительству при реализации решения о комплексном развитии территории, и их планируемых параметров фактической обеспеченности и потребности в таких объектах.

2.5.8. МБУЗ «ЦРБ» Зерноградского района - информацию о соответствии перечня объектов регионального и (или) местного значения в сфере здравоохранения, планируемых к строительству при реализации решения о комплексном развитии территории, и их планируемых параметров фактической обеспеченности и потребности в таких объектах.

2.5.9. Управление культуры, спорта и молодежной политики Администрации Зерноградского района - информацию о соответствии перечня объектов регионального и (или) местного значения в сфере культуры, планируемых к строительству при реализации решения о комплексном развитии территории, и их планируемых параметров фактической обеспеченности и потребности таких объектах.

2.5.10. Управление культуры, спорта и молодежной политики Администрации Зерноградского района - информацию о соответствии перечня объектов регионального и (или) местного значения в сфере физической культуры и спорта, планируемых к строительству при реализации решения о комплексном развитии территории, и их планируемых параметров фактической обеспеченности и потребности в таких объектах.

2.5.11. Специалист муниципального земельного контроля Администрации Зерноградского городского поселения - информацию о проведенных на день направления запроса мероприятиях в рамках муниципального земельного контроля в отношении земельных участков, расположенных на территории, подлежащей комплексному развитию, а также предоставлении соответствующих актов.

2.6. Уполномоченный орган в срок, установленный [пунктом 2.5](#Par89) настоящего Порядка, самостоятельно осуществляет подготовку информации о включении объектов регионального и (или) местного значения, планируемых к строительству при реализации решения о комплексном развитии территории, (дошкольные образовательные организации, общеобразовательные учреждения, поликлиники) в программу комплексного развития систем социальной инфраструктуры, муниципальные и государственные программы; о наличии потребности в предоставлении средств федерального, областного или местного бюджета при реализации решения о комплексном развитии территории на создание объектов социальной инфраструктуры.

2.7. Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней со дня предоставления запрашиваемых сведений, предусмотренных [пунктом 2.5](#Par89) настоящего Порядка, отказывает в утверждении проекта решения о комплексном развитии территории при наличии следующих оснований:

2.7.1. В границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены:

земельные участки и (или) иные объекты недвижимого имущества, не предусмотренные частями 2 - 5 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) объекты недвижимого имущества, указанные в части 6 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

земельные участки, в отношении которых действует решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, принятое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, либо размещено извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

находящиеся в муниципальной собственности объекты недвижимого имущества, в отношении которых размещены информационные сообщения о продаже государственного или муниципального имущества в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее - Закон N 178-ФЗ) указанными в таких сообщениях способами приватизации государственного или муниципального имущества, за исключением случаев отмены приватизации муниципального имущества, а также случаев, когда продажа муниципального имущества не состоялась по основаниям, установленным указанным Федеральным законом;

находящиеся в собственности акционерных обществ, обществ с ограниченной ответственностью объекты недвижимого имущества, доля Администрации Зерноградского городского поселения в уставном капитале которых составляет 50 процентов и более и в отношении которых в соответствии с Законом N 178-ФЗ размещено информационное сообщение о продаже муниципального имущества путем продажи акций акционерного общества, долей в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью.

2.7.2. Предусмотренные проектом решения о комплексном развитии территории виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не обеспечивают достижения установленных в части 1 статьи 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации целей комплексного развития территории и (или) расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории, подлежащей комплексному развитию, объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности такой территории объектами благоустройства, при отсутствии в проекте решения сведений о мероприятиях по обеспечению достижения указанных показателей.

2.8. В случае если из сведений, полученных в соответствии с [пунктом 2.5](#Par89) настоящего Порядка, следует, что все мероприятия, необходимые для комплексного развития территории, включены в действующие муниципальные и (или) ведомственные целевые программы развития Зерноградского городского поселения либо иные инвестиционные проекты и обеспечены финансированием из средств бюджета Зерноградского городского поселения, проект решения о комплексном развитии соответствующей территории не разрабатывается.

2.9. Уполномоченный орган, при отсутствии оснований для отказа в утверждении проекта решения о комплексном развитии территории, установленных пунктом 2.7 настоящего Порядка, обеспечивает подготовку проекта решения о комплексном развитии территории с учетом сведений, предусмотренных пунктом 2.5 настоящего Порядка, в течение 10 рабочих дней со дня предоставления указанных сведений.

2.10. Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня завершения подготовки проекта решения о комплексном развитии территории:

2.10.1. Обеспечивает опубликование проекта решения о комплексном развитии территории в порядке, установленном для опубликования проектов нормативных правовых актов Администрации Зерноградского городского поселения, в соответствии с требованиями распоряжения Администрации Зерноградского городского поселения от 03.06.2020 № 60 «Об утверждении Регламента Администрации Зерноградского городского поселения».

2.10.2. Осуществляет подготовку проекта договора о комплексном развитии территории ( далее - проект договора).

 2.10.3. Обеспечивает мероприятия по размещению на информационных стендах (информационных щитах) проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки и проведению в установленном порядке общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки. Формирует протокол общего собрания собственников многоквартирных домов в срок не позднее 3 рабочих дней со дня проведения соответствующего собрания.

2.10.4. Направляет посредством заказной почтовой корреспонденции (с уведомлением о вручении адресату) проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки с предложением о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории.

Правообладатели направляют согласие (отказ) на заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки в течение 45 дней со дня получения предложения.

2.10.5. Направляет проект решения о комплексном развитии территории в Министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области для согласования границ территории, в отношение которой планируется принятие соответствующего решения.

2.11. Уполномоченный орган обеспечивает подготовку и направление обращения в адрес главы Администрации Зерноградского городского поселения о согласовании утверждения проекта решения о комплексном развитии территории в соответствии с требованиями распоряжения Администрации Зерноградского городского поселения 03.06.2020 № 60 «Об утверждении Регламента Администрации Зерноградского городского поселения» в течение 10 рабочих дней:

2.11.1. Со дня окончания срока проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект комплексного развития территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

2.11.2. Со дня окончания срока, в течение которого правообладатели земельного участка и (или) объектов недвижимого имущества обязаны направить согласие (отказ) на заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки в уполномоченный орган.

2.11.3. Со дня окончания срока подготовки проекта решения о комплексном развитии незастроенной территории.

2.12. Утверждение решения о комплексном развитии территории осуществляется в порядке и в сроки, установленные распоряжением Администрации Зерноградского городского поселения 03.06.2020 № 60 «Об утверждении Регламента Администрации Зерноградского городского поселения» для утверждения проектов правовых актов Администрации Зерноградского городского поселения.

2.13. Решение о комплексном развитии территории подлежит опубликованию в печатном средстве массовой информации Зерноградского городского поселения «Зерноград официальный» и на официальном сайте Администрации Зерноградского городского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2.14. В случае если инициатором принятия решения о комплексном развитии территории выступает Администрация Зерноградского городского поселения, подготовка материалов, указанных в [пункте 2.2](#Par58) настоящего Порядка, осуществляется специалистами Администрации Зерноградского городского поселения.

2.15. Принятие решения о комплексном развитии территории по инициативе Администрации Зерноградского городского поселения осуществляется в порядке, установленном для принятия соответствующего решения на основании заявления заинтересованного лица о намерении принять участие в комплексном развитии территории, установленном [пунктами 2.4](#Par79) - [2.12](#Par123) настоящего Порядка.

2.16. Будущие балансодержатели законченных строительством объектов транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, подлежащих передаче в муниципальную собственность, а при их отсутствии Администрация Зерноградского городского поселения, обеспечивающие эксплуатацию соответствующих объектов муниципальной собственности или уполномоченные на организацию предоставления населению Зерноградского городского поселения услуг путем эксплуатации соответствующих объектов (далее - заинтересованные органы), участвуют в подготовке проекта и реализации решения о комплексном развитии территории путем подготовки технических заданий на проектирование соответствующих объектов, согласования проектной документации на строительство, обеспечивают приемку у лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, завершенных строительством и введенных в эксплуатацию объектов в муниципальную собственность и государственную регистрацию на них права муниципальной собственности муниципального образования «Зерноградское городское поселение».

## 3. Порядок согласования и заключения договора

## о комплексном развитии территории

3.1. Уполномоченный орган в срок не более 3 рабочих дней со дня принятия решения о комплексном развитии территории направляет проект договора на согласование и визирование в органы, указанные в [пунктах 2.5.1](#Par90) - 2.5.12 настоящего Порядка.

Срок визирования проекта договора органами, указанными в [пунктах 2.5.1](#Par90) - 2.5.12 настоящего Порядка, не может превышать 5 рабочих дней со дня направления проекта на визирование. Если замечания к договору не представлены в уполномоченный орган в указанный срок, проект договора считается согласованным и завизированным соответствующим органом без замечаний.

3.2. В течение 5 рабочих дней со дня окончания срока визирования, установленного [пунктом 3.1](#Par134) настоящего Порядка, уполномоченный орган направляет проект договора о комплексном развитии территории в Сектор имущественных и земельных отношений для организации проведения торгов.

3.3. На основании решения о комплексном развитии территории Сектор имущественных и земельных отношений в сроки, установленные действующим законодательством обеспечивает проведение мероприятий по оценке начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, комплексном развитии территории нежилой застройки или комплексном развитии незастроенной территории, в том числе путем заключения муниципального контракта на оказание соответствующих услуг.

3.4. Сектор имущественных и земельных отношений осуществляет подготовку правового акта Администрации Зерноградского городского поселения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории.

3.5. Сектор имущественных и земельных отношений отношений организует проведение торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории.

Порядок проведения торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории устанавливается Правительством Российской Федерации.

Торги на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления проводятся в порядке, установленном статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.6. Администрация Зерноградского городского поселения в лице главы Администрации Зерноградского городского поселения заключает с победителем торгов, проведенных в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо с иным участником торгов, определяемым в соответствии с указанной статьей, договор о комплексном развитии территории в сроки, установленные действующим законодательством.

3.7. Заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено ото всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, и представлено в уполномоченный орган не позднее 45 дней со дня получения правообладателем этого предложения осуществляется в порядке, установленном [разделом 4](#Par156) настоящего Порядка для рассмотрения уполномоченными органами договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей.

3.8. Уполномоченными органами по реализации мероприятий, предусмотренных договором о комплексном развитии территории жилой застройки или договором о комплексном развитии территории нежилой застройки, являются:

3.8.1. Сектор архитектуры в части мероприятий:

организации утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости по внесение изменений в Генеральные планы, Правила землепользования и застройки Зерноградского городского поселения;

по подготовке постановления Администрации Зерноградского городского поселения об изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки или комплексного развития территории нежилой застройки земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в соответствии с требованиями распоряжения Администрации Зерноградского городского поселения 03.06.2020 № 60 «Об утверждении Регламента Администрации Зерноградского городского поселения».

3.8.2. Сектор ЖКХ и благоустройства в части мероприятий:

по определению этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение;

по заключению договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, а при наличии в договоре о комплексном развитии территории жилой застройки условия об обязательстве лица, с которым он заключен, обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, - по оказанию содействия указанному лицу в исполнении данных обязательств.

3.8.3. Сектор имущественных и земельных отношений в части мероприятий по предоставлению земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, необходимых для целей реализации проекта комплексного развития территории.

3.9. Выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства и иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, отнесенные к обязательствам Администрации Зерноградского городского поселения, осуществляются с учетом положений [пункта 2.16](#Par129) настоящего Порядка:

в части социальной и коммунальной инфраструктуры - Сектор ЖКХ и благоустройства;

в части автодорожной и транспортной инфраструктуры - Сектор ЖКХ и благоустройства.

## 4. Порядок рассмотрения уполномоченными органами

## договоров о комплексном развитии территории по инициативе

## правообладателей

4.1. Правообладатель (правообладатели) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в том числе лица, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством, в случае, если срок действия их прав на земельный участок составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории не менее чем пять лет, расположенных на земельных участках, составляющих территорию, подлежащую комплексному развитию (далее - правообладатель), вправе обратиться с заявлением о комплексном развитии территории по форме, установленной [приложением №1](#Par187) или № [2](#Par272) к настоящему Порядку, с приложением документов, перечень которых определен нормативным правовым актом Правительства Ростовской области, в уполномоченный орган.

4.2. Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней со дня поступления документов, указанных в [пункте 4.1](#Par160) настоящего Порядка, направляет запросы (в случае отсутствия в распоряжении уполномоченного органа необходимых сведений):

4.2.1. О предоставлении информации об объектах недвижимости, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участках, находящихся в муниципальной собственности в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, включая сведения о существующих правах, ограничениях, обременениях прав и их условиях, о планируемых к реализации на торгах земельных участках и объектах недвижимости, о принятых решениях о предварительном согласовании предоставления земельного участка, а также предоставлении соответствующих актов - в Сектор имущественных и земельных отношений.

4.2.2. О принятых решениях о предварительном согласовании предоставления земельного участка, а также предоставлении соответствующих актов - в Сектор имущественных и земельных отношений.

4.2.3. О наличии на подлежащей комплексному развитию территории по инициативе правообладателей действующих муниципальных и (или) ведомственных целевых программ по вопросам энергосбережения, благоустройства, озеленения; инвестиционных программ организаций, осуществляющих холодное водоснабжение и (или) водоотведение, - в Сектор ЖКХ и благоустройства.

4.2.4. О предоставлении сведений о функциональном зонировании и территориальном планировании рассматриваемой территории, в том числе о размещении объектов местного значения в соответствии с документами территориального планирования и (или) утвержденной документацией по планировке территории, не предусмотренных чертежами, - в сектор архитектуры.

4.2.5. О наличии на подлежащей комплексному развитию территории по инициативе правообладателя объектов культурного наследия федерального, регионального либо местного (муниципального) значения - в Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области.

4.2.6. В иные государственные или муниципальные органы и иные организации в случае необходимости.

4.3. Указанные в [пункте 4.2](#Par161) органы в течение 14 дней со дня получения запроса предоставляют запрашиваемые сведения.

4.4. Заключение договора осуществляется в порядке, определенном нормативным правовым актом Правительства Ростовской области.

4.5. Договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей от лица Администрации Зерноградского городского поселения заключается главой Администрации Зерноградского городского поселения.

Приложение N 1

к Порядку

подготовки и принятия решений

о комплексном развитии территорий

Зерноградского городского поселения

ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ

о заключении договора о комплексном развитии территории

по инициативе правообладателей для юридических лиц

и индивидуальных предпринимателей

# Главе Администрации Зерноградского

#  городского поселения

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# (полное наименование организации и организационно-правовой формы)

# в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# (Ф.И.О. руководителя или иного уполномоченного лица)

# Документ, удостоверяющий личность:

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# (вид документа)

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# (серия, номер)

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# (кем, когда выдан)

# Сведения о государственной регистрации

# юридического лица (индивидуального

# предпринимателя):

# ОГРН (ОГРНИП) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# место нахождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Контактная информация:

# тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# эл. почта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# ЗАЯВЛЕНИЕ

# о заключении договора о комплексном развитии

# территории по инициативе правообладателей

#  Прошу заключить договор о комплексном развитии территории

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

# определенной в качестве территории, в границах которой предусматривается

# осуществление комплексного развития территории Зерноградского городского поселения.

#  Кадастровые номера земельных участков и объектов недвижимого имущества,

# расположенных в границах развиваемой территории:

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

#  Сведения об утвержденной в целях комплексного развития территории

# документации по планировке территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Приложение:

1. Копии учредительных документов заявителя - юридического лица.

2. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя.

3. При обращении с заявлением о заключении договора представителя заявителя: копия документа, удостоверяющего личность представителя заявителя; документ (его копия), удостоверяющий права (полномочия) представителя заявителя.

4. Подписанный заявителем (в случае, если сторонами договора являются несколько заявителей - всеми заявителями) проект договора о комплексном развитии территории.

5. Соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (при обращении нескольких правообладателей).

6. Имеющиеся в распоряжении заявителя документы (их копии), подтверждающие право заявителя на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества, расположенные в границах комплексного развития территории, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

7. Ситуационный план территории, в отношении которой предполагается ее комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров расположенных в границах такой территории земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

8. Чертеж или чертежи планировки территории, подлежащие включению в основную часть проекта планировки территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, и чертежи межевания территории, подлежащие включению в основную часть проекта межевания указанной территории.

9. План (график) реализации комплексного развития территории с приложением ориентировочных затрат на реализацию комплексного развития территории.

10. Пояснительная записка, в том числе содержащая обоснование достижения целей комплексного развития территории.

11. Предложение по внесению изменений в документы градостроительного зонирования (в случае, если размещение создаваемых объектов капитального строительства потребует внесения изменений в документы градостроительного зонирования).

12. Предложение по внесению изменений в документы территориального планирования (в случае, если размещение создаваемых объектов капитального строительства потребует внесения изменений в документы территориального планирования).

13. Письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление земельного участка, распоряжение объектом недвижимого имущества, в случае, установленном частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (при необходимости).

14. Согласие на обработку персональных данных.

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# (должность уполномоченного лица) (подпись) (расшифровка подписи)

Приложение N 2

к Порядку

подготовки и принятия решений

о комплексном развитии территорий

Зерноградского городского поселения

ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ

о заключении договора о комплексном развитии территории

по инициативе правообладателей для физических лиц

# Главе администрации Зерноградского городского поселения

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

#  (Ф.И.О. заявителя)

# Документ, удостоверяющий личность:

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

#  (вид документа)

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

#  (серия, номер)

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

#  (кем, когда выдан)

# СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Адрес регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Контактная информация:

# тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# эл. почта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# ЗАЯВЛЕНИЕ

# о заключении договора о комплексном развитии

# территории по инициативе правообладателей

#  Прошу заключить договор о комплексном развитии территории

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

# определенной в качестве территории, в границах которой предусматривается

# осуществление комплексного развития территории Зерноградского городского поселения.

#  Кадастровые номера земельных участков и объектов недвижимого имущества,

# расположенных в границах развиваемой территории:

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

#  Сведения об утвержденной в целях комплексного развития территории

# документации по планировке территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Приложение:

1. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя.

2. При обращении с заявлением о заключении договора представителя заявителя: копия документа, удостоверяющего личность представителя заявителя; документ (его копия), удостоверяющий права (полномочия) представителя заявителя.

3. Подписанный заявителем (в случае, если сторонами договора являются несколько заявителей - всеми заявителями) проект договора о комплексном развитии территории.

4. Соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (при обращении нескольких правообладателей).

5. Имеющиеся в распоряжении заявителя документы (их копии), подтверждающие право заявителя на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества, расположенные в границах комплексного развития территории, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

6. Ситуационный план территории, в отношении которой предполагается ее комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров расположенных в границах такой территории земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

7. Чертеж или чертежи планировки территории, подлежащие включению в основную часть проекта планировки территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, и чертежи межевания территории, подлежащие включению в основную часть проекта межевания указанной территории.

8. План (график) реализации комплексного развития территории с приложением ориентировочных затрат на реализацию комплексного развития территории.

9. Пояснительная записка, в том числе содержащая обоснование достижения целей комплексного развития территории.

10. Предложение по внесению изменений в документы градостроительного зонирования (в случае, если размещение создаваемых объектов капитального строительства потребует внесения изменений в документы градостроительного зонирования).

11. Предложение по внесению изменений в документы территориального планирования (в случае, если размещение создаваемых объектов капитального строительства потребует внесения изменений в документы территориального планирования).

12. Письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление земельного участка, распоряжение объектом недвижимого имущества, в случае, установленном частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (при необходимости).

13. Согласие на обработку персональных данных.

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# (должность уполномоченного лица) (подпись) (расшифровка подписи)