



ПРАВИТЕЛЬСТВО КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ _____

г. Киров

Об утверждении Порядка заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Кировской области договоров о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории

В соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 9¹⁴ статьи 4 Закона Кировской области от 28.09.2006 № 44-ЗО «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» Правительство Кировской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Кировской области договоров о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории согласно приложению.

2. Настоящее постановление вступает в силу через десять дней после его официального опубликования.

Председатель Правительства
Кировской области

А.А. Чурин

ПОДГОТОВЛЕНО

Министр строительства,
энергетики и жилищно -коммунального
хозяйства Кировской области

И.Н. Селезнёв

СОГЛАСОВАНО

Председатель ассоциации
«Совет муниципальных
образований Кировской области»

Т.А. Телицина

Заместитель министра,
начальник государственно-правового
управления министерства юстиции
Кировской области

С.В. Годловский

Разослать: министерству строительства, энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Кировской области, министерству юстиции Кировской области, управлению массовых коммуникаций Кировской области, муниципальным районам, муниципальным и городским округам Кировской области, прокуратуре Кировской области, Центру специальной связи и информации Федеральной службы охраны Российской Федерации в Кировской области, Управлению Министерства юстиции Российской Федерации по Кировской области, Контрольно-счетной палате Кировской области, Законодательному Собранию Кировской области, ООО «КонсультантКиров».

Подлежит опубликованию на официальном информационном сайте Правительства Кировской области и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (<http://www.pravo.gov.ru>).

Правовая экспертиза проведена:

предварительная

заключительная

Лингвистическая экспертиза проведена:

предварительная

заключительная

Начальник отдела правовых вопросов и
специальных мероприятий министерства
строительства, энергетики и жилищно-
коммунального хозяйства Кировской области

О.В. Турубанова

Приложение

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Кировской области
от _____ № _____

ПОРЯДОК

заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Кировской области договоров о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории

1. Настоящий Порядок заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Кировской области договоров о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (далее – Порядок) устанавливает механизм заключения органами местного самоуправления поселений, городских округов Кировской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, указанными в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – правообладатель), договоров о комплексном развитии территории, на основании которых осуществляется комплексное развитие территории по инициативе правообладателей (далее – договор), без проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории.

2. Для заключения договора правообладатель (один из правообладателей в случае, если осуществление комплексного развития территории планируется двумя и более правообладателями) или его представитель представляет в орган местного самоуправления поселения, городского округа Кировской области, уполномоченный на заключение договора (далее – уполномоченный орган), следующие документы:

2.1. Заявление о заключении договора по форме, установленной уполномоченным органом.

2.2. Копии заверенных правообладателем документов, подтверждающих права правообладателя (правообладателей – в случае если осуществление комплексного развития территории планируется двумя и более правообладателями) на земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей (далее – границы территории комплексного развития) в случае, если сведения об указанных правах правообладателя (правообладателей) отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

2.3. Копию заверенного правообладателем соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (в случае, если осуществление комплексного развития территории планируется двумя и более правообладателями).

2.4. Копию заверенного правообладателем письменного согласия собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) заверенную правообладателем копию письменного согласия федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Кировской области, органа местного самоуправления муниципального образования Кировской области, уполномоченных соответственно на предоставление земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества (в случае, если согласие требуется в соответствии с частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

2.5. Чертеж (чертежи) планировки территории и чертеж (чертежи) межевания территории, подготовленные в соответствии с требованиями, установленными статьями 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – чертежи), на бумажном носителе в масштабе 1:500 – 1:2000, и в электронном виде в формате .pdf или .mid\mif.

2.6. Пояснительную записку, содержащую следующую информацию:

2.6.1. Сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития.

2.6.2. Сведения о земельных участках, не принадлежащих правообладателю (правообладателям) и включаемых в границы территории комплексного развития земельных участков (в случае включения в границы территории комплексного развития земельных участков, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, в соответствии с частью 2 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

2.6.3. Сведения о характеристиках планируемого комплексного развития территории по инициативе правообладателей, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства, строительство, реконструкция либо снос которых планируется в границах территории комплексного развития, в том числе объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (далее – объекты инфраструктуры) и об очередности планируемого комплексного развития такой территории (этапы и максимальные сроки осуществления проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе объектов инфраструктуры).

2.6.4. Перечень расположенных в границах территории комплексного развития объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу и перечень объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции.

2.6.5. Сведения о соотношении общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в границах территории комплексного развития, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений (в случае, если в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей планируется строительство, реконструкция многоквартирных домов).

2.6.6 Сведения о сроке подготовки правообладателем (правообладателями) и представления на утверждение уполномоченный орган документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей.

2.6.7. Перечень объектов, строительство, реконструкция которых будет осуществляться правообладателем (правообладателями) за счет их собственных средств.

2.6.8. Предложения по перечню выполняемых правообладателем (правообладателями) видов работ по благоустройству в границах территории комплексного развития, срокам их выполнения.

2.6.9. Сведения об обеспечении при реализации комплексного развития территории по инициативе правообладателей достижения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, объектами инфраструктуры, расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, в том числе сведения о мероприятиях по обеспечению достижения указанных показателей (в случае, если в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей планируется строительство, реконструкция многоквартирных домов).

2.6.10. Предложения по вопросу безвозмездной передачи государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объектов инфраструктуры, иных объектов, строительство которых осуществлялось за счет средств правообладателя (правообладателей), и установления возможных условий их передачи.

2.6.11. Предложения по вопросу строительства или реконструкции органом местного самоуправления за счет бюджетных средств, в том числе за границами территории комплексного развития, объектов инфраструктуры, необходимых для выполнения условий договора.

2.6.12. Предлагаемый срок действия договора.

2.6.13. Предложения о мерах ответственности сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора;

2.6.14. Иные сведения, связанные с реализацией комплексного развития территории по инициативе правообладателей и (или) предложения об установлении иных условий договора (включаются в пояснительную записку по желанию правообладателя).

2.7. Заверенную правообладателем копию документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя (в случае представления документов представителем правообладателя, не являющимся лицом, имеющим право действовать от имени правообладателя – юридического лица без доверенности).

3. Документы, предусмотренные пунктом 2 настоящего Порядка, могут быть представлены в уполномоченный орган правообладателем (представителем правообладателя) лично либо направлены почтовым отправлением с описью вложений.

4. Заявление о заключении договора и прилагаемые к нему документы (далее – документы) регистрируются уполномоченным органом в день их поступления.

5. Срок рассмотрения уполномоченным органом документов составляет 25 рабочих дней со дня их регистрации.

6. Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней со дня регистрации документов:

6.1. Проверяет полноту и комплектность представленных документов и их соответствие требованиям, предусмотренным подпунктами 2.1 – 2.7 настоящего Порядка.

6.2. В случае представления неполного пакета документов и (или) их несоответствия требованиям, установленным подпунктами 2.1 – 2.7 настоящего Порядка, направляет правообладателю способом, указанным в заявлении о заключении договора, письменное уведомление об отказе в приеме документов с указанием всех причин, послуживших основанием для такого отказа. По заявлению правообладателя (представителя правообладателя) о возврате представленных документов уполномоченный орган возвращает документы в срок, не превышающий 2 рабочих дней со дня поступления в уполномоченный орган указанного заявления, путем их

направления почтовым отправлением с описью вложения либо выдачи правообладателю (представителю правообладателя) лично.

7. В случае предоставления полного пакета документов и их соответствия требованиям, установленным подпунктами 2.1 – 2.7 настоящего Порядка, уполномоченный орган в течение 25 рабочих дней со дня регистрации документов:

7.1. Проверяет соответствие:

положениям схем территориального планирования Российской Федерации, схемы территориального планирования Кировской области, схемы территориального планирования муниципального района и (или) генерального плана городского (сельского) поселения, генерального плана городского округа;

положениям документации по планировке территории, предусматривающей размещение в границах принадлежащих правообладателю (правообладателям) земельных участков линейного объекта федерального, регионального или местного значения в части соблюдения границ зон планируемого размещения линейного объекта федерального, регионального или местного значения;

ограничениям, установленным земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату регистрации документов в отношении земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития (при наличии указанных ограничений).

7.2. Запрашивает при необходимости документы и (или) информацию, в том числе в рамках системы межведомственного информационного взаимодействия, необходимые для проведения проверки достоверности сведений, содержащихся в документах.

7.3. Принимает решение о заключении договора или об отказе в заключении договора.

8. Основаниями для принятия решения об отказе в заключении договора являются:

8.1. Наличие в документах недостоверных сведений.

8.2. Территория комплексного развития, в отношении которой подано

заявление о заключении договора, полностью или частично входит в границы территории, в отношении которой в установленном порядке утверждена документация по планировке территории для размещения объектов федерального, регионального или местного значения.

8.3. На один или несколько земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития, распространяется действие запретов и (или) ограничений, соблюдение которых в соответствии с законодательством Российской Федерации не будет обеспечиваться при реализации комплексного развития территории по инициативе правообладателей.

8.4. Срок действия прав на земельный участок (земельные участки) правообладателя (одного из правообладателей в случае, если осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей планируется двумя и более правообладателями), не являющегося собственником земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, по состоянию на 55 рабочих дней со дня регистрации документов составит менее 5 лет.

8.5. В границы территории комплексного развития включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие правообладателям, за исключением случая, если в соответствии с частью 2 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации включение в границы территории комплексного развития указанных земельных участков для размещения объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры в установленном порядке согласовано с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Кировской области, органом местного самоуправления муниципального образования Кировской области, уполномоченными на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков.

8.6. Границы территории комплексного развития частично или полностью совпадают с границами территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с решением о комплексном развитии территории,

принятым в порядке, предусмотренном статьями 66, 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или в соответствии с действующим договором.

8.7. При реализации комплексного развития территории по инициативе правообладателей не будет обеспечиваться достижение расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, объектами инфраструктуры и (или) расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (в случае, если в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей планируется строительство и (или) реконструкция многоквартирных домов).

9. Решение о заключении договора должно содержать информацию о сроке подготовки и направлении правообладателю проекта договора.

Решение об отказе в заключении договора должно быть мотивированным и содержать все основания отказа в его заключении.

10. Копия решения о заключении (об отказе в заключении) договора направляется правообладателю в течение 3 рабочих дней со дня его принятия способом, указанным в заявлении о заключении договора, позволяющим подтвердить факт и дату его направления.

11. Отказ в принятии к рассмотрению документов или принятие уполномоченным органом решения об отказе в заключении договора не препятствуют повторному направлению правообладателем в уполномоченный орган документов, предусмотренных пунктом 2 настоящего Порядка, после устранения обстоятельств, послуживших основаниями для такого отказа.

Уполномоченный орган рассматривает документы, представленные правообладателем, в повторном порядке, предусмотренном настоящим Порядком.

12. В случае принятия решения о заключении договора уполномоченный орган в срок, установленный указанным решением, но не позднее 35 рабочих дней со дня регистрации документов готовит проект

договора и направляете его правообладателю, представившему документы на рассмотрение (далее – заявитель), способом, указанным в заявлении о заключении договора, позволяющим подтвердить факт и дату его направления.

Проект договора должен соответствовать требованиям части 3 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае если в проект договора уполномоченным органом включены условия, отличные от условий реализации комплексного развития территории по инициативе правообладателей, содержащихся в пояснительной записке, указанной в подпункте 2.6 настоящего Порядка, одновременно с проектом договора уполномоченный орган направляет правообладателю сопроводительное письмо с обоснованием установления таких условий.

13. Правообладатель (правообладатели в случае, если осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей планируется двумя и более правообладателями) в течение 10 рабочих дней со дня получения проекта договора, но не позднее 50 рабочих дней со дня регистрации документов:

13.1. Рассматривает (рассматривают) проект договора.

13.2. В случае согласия с условиями проекта договора подписывает (подписывают) его в количестве экземпляров, соответствующем количеству сторон договора, и представляет (представляют) все экземпляры проекта договора в уполномоченный орган для подписания.

Днем представления экземпляров проекта договора в уполномоченный орган является день их получения уполномоченным органом.

13.3. В случае несогласия с условиями проекта договора направляет (направляют) в уполномоченный орган одним из способов, указанных в пункте 3 настоящего Порядка, уведомление о несогласии с условиями проекта договора, в котором указываются все имеющиеся возражения к его содержанию, подписанное правообладателем (правообладателями в случае, если осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей планируется двумя и более правообладателями),.

14. Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней со дня поступления проекта договора, подписанного правообладателем (правообладателями – в случае если осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей планируется двумя и более правообладателями), но не позднее 55 рабочих дней со дня регистрации документов, подписывает договор и направляет его заявителю в количестве экземпляров, равном количеству правообладателей, способом, позволяющим подтвердить факт и дату его направления.

Датой заключения договора считается дата подписания договора уполномоченным органом.

15. В случае получения в срок, указанный в абзаце первом пункта 13 настоящего Порядка, уведомления правообладателя (правообладателей) о несогласии с условиями проекта договора уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней:

15.1. Если иное не предусмотрено подпунктом 15.2 настоящего Порядка, создает согласительную комиссию, в которую включаются правообладатель (правообладатели – в случае если осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей планируется двумя и более правообладателями) либо его (их) уполномоченный представитель, представитель (представители) уполномоченного органа, а также по согласованию представитель (представители) органа исполнительной власти Кировской области, проводящего государственную политику и осуществляющего управление в сфере архитектуры, градостроительства, строительства объектов жилищного, социально-культурного, коммунального, производственного назначения.

Порядок работы согласительной комиссии, ее персональный состав утверждаются муниципальным правовым актом.

15.2. В случае если при уполномоченном органе создана постоянно действующая комиссия (совет, рабочая группа), в компетенцию которой входит рассмотрение вопросов комплексного развития территории по инициативе правообладателей, в том числе согласование условий проекта

договора (далее – постоянно действующая комиссия), обеспечивает рассмотрение уведомления правообладателя (правообладателей) о несогласии с условиями проекта договора на заседании постоянно действующей комиссии с обязательным приглашением правообладателя (правообладателей – в случае если осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей планируется двумя и более правообладателями). В заседании комиссии (совета, рабочей группы) по согласованию принимает участие представитель (представители) органа исполнительной власти Кировской области, проводящего государственную политику и осуществляющего управление в сфере архитектуры, градостроительства, строительства объектов жилищного, социально-культурного, коммунального, производственного назначения.

15.3. Направляет заявителю способом, позволяющим подтвердить факт и дату направления, уведомление о дате и времени заседания согласительной (постоянно действующей) комиссии, а также в случае создания согласительной комиссии копию муниципального правового акта, указанного в абзаце втором подпункта 15.1 настоящего Порядка.

16. По результатам работы согласительная (постоянно действующая) комиссия принимает одно из следующих решений:

- о доработке условий проекта договора на согласованных согласительной комиссией условиях;
- о несогласовании условий проекта договора.

17. Результаты работы согласительной комиссии, постоянно действующей комиссии оформляются протоколом, который должен быть подписан соответственно всеми членами согласительной комиссии, всеми членами постоянно действующей комиссии и правообладателем (правообладателями – в случае если осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей планируется двумя и более правообладателями) не позднее 5 рабочих дней со дня принятия одного из решений, предусмотренных пунктом 16 настоящего Порядка.

18. В случае если согласительной (постоянно действующей) комиссией принято решение о доработке условий проекта договора на согласованных

ею условиях, уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня подписания протокола заседания согласительной комиссии всеми членами согласительной комиссии дорабатывает проект договора и направляет его заявителю способом, указанным в заявлении о заключении договора, позволяющим подтвердить факт и дату его направления.

Правообладатель (правообладатели – в случае, если осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей планируется двумя и более правообладателями) в течение 10 рабочих дней со дня получения доработанного проекта договора подписывает (подписывают) его и представляет в уполномоченный орган в порядке, предусмотренном подпунктом 13.2 настоящего Порядка.

Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней со дня поступления доработанного проекта договора, подписанного правообладателем (правообладателями – в случае если осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей планируется двумя и более правообладателями), подписывает его и направляет заявителю в порядке, предусмотренном пунктом 14 настоящего Порядка.

19. В случае если до истечения сроков, предусмотренных абзацем первым пункта 13, абзацем вторым пункта 18 настоящего Порядка, в уполномоченный орган не поступили экземпляры подписанного правообладателем (правообладателями – в случае если осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей планируется двумя и более правообладателями) проекта договора, доработанного проекта договора или уведомление о несогласии с условиями проекта договора, процедура заключения договора считается завершенной, а заявление о заключении договора отозванным.

20. Информация о заключении договора, границах территории комплексного развития, основных характеристиках комплексного развития территории по инициативе правообладателей, сроке действия договора подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение 5 рабочих дней со дня заключения договора.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту постановления Правительства Кировской области
«Об утверждении Порядка заключения органами местного
самоуправления муниципальных образований Кировской области
договоров о комплексном развитии территории с правообладателями
земельных участков и (или) расположенных на них объектов
недвижимого имущества без проведения торгов на право заключения
договора о комплексном развитии территории»

Проект постановления Правительства Кировской области «Об утверждении Порядка заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Кировской области договоров о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории» (далее – проект постановления) подготовлен в целях обеспечения реализации на территории Кировской области положений части 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, регулирующих правоотношения по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 9¹⁴ статьи 4 Закона Кировской области от 28.09.2006 № 44-ЗО «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» утверждение порядка заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Кировской области договоров о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории отнесено к полномочиям Правительства Кировской области.

Принятие проекта постановления не повлечет дополнительных расходов бюджета Кировской области и не потребует признания утратившими силу иных нормативных правовых актов Кировской области.

Проект постановления имеет высокую степень регулирующего воздействия на юридических и физических лиц, осуществляющих

предпринимательскую и инвестиционную деятельность, в связи с чем подлежит оценке регулирующего воздействия.

Проект постановления размещен на официальном информационном сайте Правительства Кировской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для проведения независимой антикоррупционной экспертизы.

Министр строительства,
энергетики и жилищно –коммунального
хозяйства Кировской области

И.Н. Селезнёв