ДЕПАРТАМЕНТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

# ПРИКАЗ

от 11.11.2021 № 297

г. Краснодар

**Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории и Порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иных требований к комплексному развитию территории**

В соответствии с частью 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 28 октября 2021 г. № 751 «Об отдельных мерах по правовому регулированию в целях обеспечения комплексного развития территорий в Краснодарском крае», п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить Порядок реализации решения о комплексном развитии территории (приложение 1).

2. Утвердить Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иных требований к комплексному развитию территории (приложение 2).

3. Отделу инженерного и информационного обеспечения (Полквой А.А.) обеспечить размещение (опубликование) настоящего приказа на официальном сайте департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Отделу по вопросам государственной службы и специальной работы (Блисковка Е.В.) обеспечить размещение (опубликование) настоящего приказа на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и направление его на «Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

5. Отделу градостроительного развития территорий (Анозов Я.П.) обеспечить направление копии настоящего приказа в Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Краснодарскому краю в семидневный срок после дня его первого официального опубликования.

6. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

7. Приказ вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Руководитель департамента И.В. Поздняков

Приложение 1

УТВЕРЖДЕН
приказом департамента
по архитектуре и градостроительству
Краснодарского края
от 11.11.2021 2021 г. № 297

**Порядок**
**реализации решения о комплексном развитии территории**

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок подлежит применению в отношении решений о комплексном развитии территории, принимаемых высшим исполнительным органом государственной власти Краснодарского края, а также главами администраций муниципальных образований Краснодарского края.

1.2. Порядок устанавливает процедуру реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, комплексном развитии территории нежилой застройки, комплексном развитии незастроенной территории в Краснодарском крае, порядок взаимодействия исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления Краснодарского края и заинтересованных лиц при реализации решений о комплексном развитии территорий, организации и проведении торгов, при заключении договоров о комплексном развитии территорий.

## 2. Порядок реализации решения о комплексном развитии территории

2.1. В случае принятия решения о комплексном развитии территории администрацией Краснодарского края подготовку проекта решения о комплексном развитии территории проведение торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории и заключение договоров о комплексном развитии территории осуществляет уполномоченный исполнительный орган государственной власти Краснодарского края – департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края (далее – департамент).

2.2. В случае принятия решения о комплексном развитии территории главой администрации муниципального образования Краснодарского края подготовку проекта решения о комплексном развитии территории, проведение торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории и заключение договоров о комплексном развитии территории осуществляет

уполномоченный орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования Краснодарского края.

2.3. Реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с этапами, определенными частями 6, 7 и 8 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.4. Особенности заключения договора о комплексном развитии территории по результатам торгов:

2.4.1. Договор о комплексном развитии территории (далее – договор) заключается между департаментом или уполномоченным органом местного самоуправления с одной стороны и победителем торгов, иным лицом в случае уклонения победителя торгов от заключения такого договора или признания торгов несостоявшимися (далее – лицо, имеющее право на заключение договора), с другой стороны.

2.4.2. Порядок проведения торгов на право заключения договора, в том числе случаи и порядок заключения указанного договора посредством проведения торгов в электронной форме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2.4.3. Для заключения договора департамент или уполномоченный орган местного самоуправления:

а) осуществляет подготовку проекта договора, по форме и содержанию соответствующего проекту, размещенному в составе извещения о проведении торгов на право заключить договор о комплексном развитии территории с указанием наименования и реквизитов заинтересованного лица в количестве экземпляров, соответствующем числу участников договора, и экземпляра, подлежащего предоставлению территориальному органу, осуществляющему регистрацию прав (при необходимости);

б) обеспечивает направление проекта договора с сопроводительным письмом лицу, имеющему право на заключение договора, для подписания.

2.4.4. Лицо, которому направлен проект договора, обязано в срок, указанный в сопроводительном письме, подписать все экземпляры договора, скрепить подписи печатью организации (при наличии) и направить их в адрес департамента или уполномоченного органа местного самоуправления для подписания или сообщить об отказе от заключения договора с указанием причин отказа.

2.4.5. Заключение дополнительных соглашений к договору, внесение в него изменений в случаях, предусмотренных договором, осуществляется в том же порядке, что и заключение основного договора.

2.5. В целях определения содержания и последовательности выполнения этапов реализации решения о комплексном развитии территории лицо, с которым заключен договор, в срок не позднее тридцати календарных дней с даты утверждения документации по планировке территории утверждает планы-графики реализации этапов комплексного развития территории с установлением предельных сроков выполнения каждого мероприятия:

план-график поэтапного освобождения земельных участков, в отношении

которых принято решение о комплексном развитии территории от обременений правами собственников и иных третьих лиц, осуществления изъятия для государственных или муниципальных нужд земельных участков и (или) объектов капитального строительства, жилых помещений в многоквартирных домах;

план-график сноса, реконструкции, строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства, в том числе многоквартирных жилых домов, расположенных на территории, подлежащей комплексному развитию;

план-график благоустройства территории, подлежащей комплексному развитию;

план-график передачи в государственную или муниципальную собственность возведенных объектов капитального строительства, в том числе объектов коммунальной, инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры, многоквартирных домов, объектов благоустройства территории;

план-график переселения граждан из жилых помещений в многоквартирных домах в соответствии с нормами части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

иные планы-графики по реализации мероприятий, предусмотренных к выполнению в рамках принятого решения о комплексном развитии территории.

2.6. Стороны договора обеспечивают выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, переселением граждан из многоквартирных домов, подлежащих сносу, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

2.7. Лицо, с которым заключен договор, представляет информацию и отчетность об исполнении договоров, заключенных в целях реализации мероприятий по комплексному развитию территории, в департамент или уполномоченный орган местного самоуправления, в порядке и сроки, установленные условиями заключенного договора.

2.8. Стороны договора осуществляют взаимный контроль за исполнением обязательств друг друга и принятие согласованных мер в случае возникновения препятствий в реализации договорных обязательств.

Департамент вправе привлечь к контролю за исполнением обязательств по договору иные органы исполнительной власти Краснодарского края по вопросам, относящимся к их компетенции.

2.9. Сторона договора, в адрес которой по результатам контроля направлены замечания, предложения, рекомендации по вопросам обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных договором, принимает необходимые меры и информирует об этом сторону, направившую замечания,

предложения, рекомендации.

2.10. Исполнение (частичное исполнение) обязательств, определенных договором, оформляется актами о реализации, которые подписываются сторонами договора.

2.11. Сторона, в адрес которой поступил подписанный другой стороной проект акта о реализации, обязана подписать его при отсутствии возражений и замечаний или направить в его адрес аргументированные замечания и возражения в пятнадцатидневный срок со дня получения такого акта.

Руководитель департамента И.В. Поздняков

Приложение 2

УТВЕРЖДЕН
приказом департамента
по архитектуре и градостроительству
Краснодарского края
от 11.11.2021 2021 г. № 297

**Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иных требований к комплексному развитию территории**

## 1. Общие положения

Настоящий Порядок регулирует процедуру определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иные требования к комплексному развитию территории (далее – Порядок) и применяется в отношении решений о комплексном развитии территории, которые принимаются высшим исполнительным органом государственной власти Краснодарского края или главами администраций муниципальных образований Краснодарского края.

## 2. Определение границ территории, подлежащей комплексному развитию

2.1. В случае принятия решения о комплексном развитии территории администрацией Краснодарского края границы территории, подлежащей комплексному развитию, определяются уполномоченным исполнительным органом государственной власти Краснодарского края – департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края (далее – департамент).

2.2. В случае принятия решения о комплексном развитии территории главой администрации муниципального образования Краснодарского края границы территории, подлежащей комплексному развитию, определяются уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Краснодарского края.

2.3. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, определяются в ходе разработки проекта решения о комплексном развитии территории.

2.4. Органы, указанные в пунктах 2.1 и 2.2 настоящего Порядка, формируют перечень земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, которые могут быть включены в территории, подлежащие комплексному развитию, в соответствии со статьей 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.5. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, могут устанавливаться по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим

транспортные потоки противоположных направлений, границам территориальных зон, красным линиям, границам земельных участков, границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований, естественным границам природных объектов, границам элемента планировочной структуры.

2.6. Определение границ территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется с учетом сложившейся планировки территории, существующего землепользования, наличия объектов федерального, регионального и местного значения, размещение которых предусмотрено соответствующими правовыми актами, ограничений использования территории, включая зоны с особыми условиями использования территории, и иных режимов и ограничений использования территории, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Краснодарского края.

2.7. Включение в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения в соответствии с документацией по планировке территории, земельных участков, на которых расположены такие объекты, не допускается, за исключением случаев, установленных статьей 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.8. Включение в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Краснодарского края, муниципальной собственности, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти, органами местного самоуправления Краснодарского края в порядке, установленном федеральным законодательством.

2.9. Сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию, включаются в проект решения о комплексном развитии территории в текстовой и графической формах.

2.10. Описание (отображение) границ территории, подлежащей комплексному развитию, в графической форме (посредством схем) обеспечивается на карте градостроительного зонирования (ее фрагменте) правил землепользования и застройки с указанием видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также на публичной кадастровой карте (ее фрагменте) с указанием перечня координат характерных точек таких границ в системе координат в соответствии с единой государственной системой координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости с использованием сведений единой электронной картографической основы[1].

---

[1] Формы таких схем являются приложением № 1 к приказу департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края «Об утверждении порядка согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой, нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации с департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края».

2.11. Схема границ комплексного развития территории разрабатывается с использованием топографического материала (государственных топографических карт и государственных топографических планов) масштаба 1:2000, 1:1000 или 1:500 (определяется самостоятельно) с отображением наименований элементов планировочной структуры муниципального образования Краснодарского края, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов.

2.12. Координаты территории, подлежащей комплексному развитию, включаются в решение о комплексном развитии территории, а графические материалы (схемы) являются приложением к решению о комплексном развитии территории.

К графическому описанию (отображению) границ территории, подлежащей комплексному развитию, с соблюдением требований, установленных частями 3, 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прилагается перечень земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства, включаемых в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с указанием их адресов и кадастровых номеров (при наличии).

Руководитель департамента И.В. Поздняков