



**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

12.07.2023 № 503-ПП

г. Красногорск

**О внесении изменений в Положение о комплексном развитии территорий  
в Московской области**

В целях оптимизации порядка комплексного развития территории Московской области Правительство Московской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в Положение о комплексном развитии территорий в Московской области, утвержденное постановлением Правительства Московской области от 26.01.2021 № 29/3 «О порядке комплексного развития территорий в Московской области» (с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Московской области от 22.10.2021 № 1053/33, от 29.12.2021 № 1482/45, от 29.12.2021 № 1500/45, от 01.03.2022 № 167/8, от 13.04.2022 № 370/13, от 09.06.2023 № 382-ПП).

2. Министерству информационных и социальных коммуникаций Московской области обеспечить официальное опубликование (размещение) настоящего постановления на сайте Правительства Московской области в Интернет-портале Правительства Московской области ([www.mosreg.ru](http://www.mosreg.ru)) и на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)).

3. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Первый Вице-губернатор  
Московской области – Председатель  
Правительства Московской области



И.Н. Габдрахманов

064512 \*

УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением Правительства  
Московской области  
от 12.07.2023 № 503-ПП

**ИЗМЕНЕНИЯ,  
которые вносятся в Положение о комплексном развитии  
территорий в Московской области**

1. Пункт 4.5 изложить в следующей редакции:

«4.5. В случае если решение о комплексном развитии территории подлежит принятию главой городского округа Московской области, Уполномоченный ОМСУ направляет подготовленный им проект решения о комплексном развитии территории с приложением Мастер-плана комплексного развития территории жилой застройки, Мастер-плана незастроенной территории или Градостроительной концепции территории нежилой застройки в Минжилполитики Московской области для обеспечения действий по согласованию проекта ЦИОГВ в соответствии с пунктами 4.7 и 4.8 настоящего Положения.

В случае если решение о комплексном развитии территории подлежит принятию Правительством Московской области, Минжилполитики Московской области направляет подготовленный им проект решения о комплексном развитии территории с приложением Мастер-плана Уполномоченному ОМСУ для согласования в срок не более 5 рабочих дней со дня направления проекта.

Одновременно с этим лицо, подготовившее проект решения о комплексном развитии территории, направляет его (без приложения соответствующего Мастер-плана или Градостроительной концепции) на согласование, предусмотренное пунктом 4.10 настоящего Положения.

В случае, если в Мастер-плане содержатся сведения и обоснование необходимости привлечения бюджетных средств, к проекту решения о комплексном развитии территории прикладывается отчет об оценке инвестиционной стоимости проекта комплексного развития территории с выводами об инвестиционной стоимости объекта оценки, уровне текущей рентабельности (эффективности) инвестиций оцениваемого проекта, среднем уровне рентабельности инвестиций в рассматриваемом сегменте, обоснованиями и выводами о необходимости бюджетных инвестиций и их размере в объекты капитального строительства, либо отсутствии необходимости в привлечении бюджетных средств (далее – Отчет об оценке).

Отчет об оценке представляется с приложением положительной экспертизы саморегулируемой организации оценщиков на Отчет об оценке.».

2. В пункте 4.6 после слов «Мастер-плана или Градостроительной концепции» дополнить словами «, Отчета об оценке (при наличии)».

3. В пункте 4.7:

1) подпункт 4.7.4 дополнить словами «, согласование Отчета об оценке, указанного в пункте 4.5 настоящего Положения.»;

2) подпункт 4.7.12 изложить в следующей редакции:

«4.7.12. Министерство экономики и финансов Московской области – сведения о наличии в расходах бюджета Московской области, предусмотренных законом Московской области о бюджете Московской области на текущий год и плановый период, средств на создание объектов социальной инфраструктуры, предусмотренных Проектом комплексного развития территории.».

4. Пункты 4.9 – 4.11 изложить в следующей редакции:

«4.9. Минжилполитики Московской области на основании представленных в соответствии с пунктами 4.5 и 4.7 настоящего Положения сведений готовит сводное заключение о целесообразности реализации проекта комплексного развития территории, в том числе о необходимости бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства, либо отсутствии необходимости в привлечении бюджетных средств.

4.10. Проект решения о комплексном развитии территории подлежит согласованию Уполномоченным ОМСУ или Минжилполитики Московской области с уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации, уполномоченным органом исполнительной власти Московской области, уполномоченным ОМСУ и в части включения в границы территории комплексного развития земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности Московской области, муниципальной собственности, в случаях, порядке и сроки, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 17.05.2017 № 579 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности».

В случае получения отказа в согласовании Уполномоченный ОМСУ или Минжилполитики Московской области принимает решение о прекращении реализации инициативы о комплексном развитии территории в соответствии с подготовленным Мастер-планом, Градостроительной концепцией и проектом решения о комплексном развитии территории, если устранение замечания невозможно, или инициирует проведение согласительного совещания при наличии устранимых замечаний.

4.11. После сбора и обработки предложений по согласованию,

но не позднее 14 рабочих дней с даты поступления обращения Минжилполитики Московской области принимает решение об отклонении представленного проекта решения или о его направлении на рассмотрение МВК и Градостроительным советом Московской области и информирует об этом Уполномоченный ОМСУ, представивший проект решения на согласование.

В случае необходимости получения согласований, предусмотренных пунктом 4.10 настоящего Положения, решение, указанное в абзаце первом настоящего пункта, должно быть принято не позднее 20 календарных дней со дня направления Уполномоченным органом проекта решения о комплексном развитии территории на согласование, указанное в абзаце третьем пункта 4.5 настоящего Положения.»

5. Дополнить пунктом 4.12 следующего содержания:

«4.12. В случае отклонения Минжилполитики Московской области, МВК или Градостроительным советом Московской области представленных материалов Минжилполитики Московской области направляет в адрес главы соответствующего ОМСУ перечень замечаний к представленным материалам.»

6. Пункт 5.1 изложить в следующей редакции:

«5.1. Проект решения о комплексном развитии территории с приложением соответствующего Мастер-плана или Градостроительной концепции, Отчета об оценке (при наличии), представленных ЦИОГВ сведений, сводного заключения Минжилполитики Московской области, подлежит рассмотрению на заседаниях Градостроительного совета Московской области.»

7. В пункте 5.3:

1) абзац второй дополнить словами «, на основании сведений, представленных в соответствии с разделом 4 настоящего Положения;»;

2) абзац третий дополнить словами «, и одобрить необходимость привлечения бюджетных средств для реализации проекта комплексного развития территории (в случае, предусмотренном пунктом 4.5 настоящего Положения).»

8. В пункте 5.4 после слов «Градостроительной концепции комплексного развития территории нежилой застройки» дополнить словами «, Отчета об оценке (при наличии)».

9. Абзац первый подпункта 6.2.2 пункта 6.2 после слов «сведения о многоквартирных домах» дополнить словами «(в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки)».

10. В пункте 9.1 слова «Не позднее трех дней (без учета нерабочих праздничных дней)» заменить словами «Не позднее пяти рабочих дней».

11. Дополнить пунктами 9.4 – 9.11 следующего содержания:

«9.4. В случае поступления в уполномоченный ОМСУ, направивший правообладателям предложение, предусмотренное пунктом 9.1 настоящего Положения, не позднее 45 календарных дней со дня получения правообладателями указанного предложения, письменного согласия на его заключение от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее - Согласие), уполномоченный ОМСУ обеспечивает рассмотрение представленных

документов в срок не более 5 рабочих дней с даты их поступления в уполномоченный ОМСУ.

Обязательным приложением к Соглашению всех правообладателей являются:

- 1) соглашение, заключенное между всеми правообладателями в соответствии с частями 6 и 7 статьи 70 Градостроительного кодекса, в соответствии с формой, утвержденной Минжилполитики Московской области в качестве приложения к договору о комплексном развитии территории нежилой застройки;
- 2) документы, подтверждающие соответствие правообладателей требованиям, установленным частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса;
- 3) электронная версия представленных документов в формате Word.

9.5. По результатам рассмотрения документов, представленных правообладателями в соответствии с пунктом 9.4 настоящего Положения, уполномоченный ОМСУ в отношении них принимает одно из следующих решений:

- 1) отклонить в случае обнаружения в них неустранимых замечаний и противоречий;
- 2) отклонить и отправить на доработку в срок не более 7 календарных дней в случае установления в них устранимых замечаний и противоречий;
- 3) согласовать без замечаний.

9.6. Решения, указанные в подпунктах 1 и 3 пункта 9.5 настоящего Положения, подлежат согласованию с Минжилполитики Московской области в срок не более 5 рабочих дней.

9.7. В случае отклонения Минжилполитики Московской области представленных в соответствии с пунктом 9.6 настоящего Положения документов, Минжилполитики Московской области направляет в адрес главы соответствующего ОМСУ перечень замечаний к представленным документам.

9.8. В случае принятия решения, указанного в подпункте 3 пункта 9.5 настоящего Положения, и согласования его с Минжилполитики Московской области согласно пункту 9.6 настоящего Положения уполномоченный ОМСУ информирует об этом правообладателей, указанных в пункте 9.1 настоящего Положения.

9.9. Подготовка и направление в уполномоченный ОМСУ Мастер-плана осуществляется правообладателями объектов недвижимости, принявшими предложение, указанное в пункте 9.1 настоящего Положения, в срок, не превышающий 90 календарных дней с момента окончания срока для направления всеми правообладателями объектов недвижимости Соглашения, указанного в пункте 9.4 настоящего Положения. Сведения, включаемые в Мастер-план, должны учитывать сведения, включенные в состав проекта решения о комплексном развитии территории, Градостроительную концепцию и не превышать предельные параметры разрешенного строительства, утвержденные проектом решения о комплексном развитии нежилой застройки.

9.10. По результатам рассмотрения Мастер-плана, представленного правообладателями в соответствии с пунктом 9.9 настоящего Положения, уполномоченный ОМСУ в отношении него принимает решение:

1) отклонить в случае обнаружения в нем неустранимых замечаний и противоречий;

2) отклонить и отправить на доработку в срок не более 30 календарных дней, в случае установления в нем устранимых замечаний и противоречий;

3) согласовать без замечаний и направить Мастер-план совместно с решением, предусмотренным пунктом 10.1.2 настоящего Положения на согласование в соответствии с пунктом 10.6 настоящего Положения.

9.11. В случае неполучения уполномоченным ОМСУ Согласия в установленный срок либо получения отказа одного или нескольких правообладателей, указанных в пункте 9.1 настоящего Положения, либо в случае отклонения документов в связи с обнаружением в них неустранимых замечаний и противоречий, а также в случае неоднократного отклонения доработанных документов, предусмотренных пунктом 9.9 настоящего Положения, или в случае непредставления правообладателями в течение 30 календарных дней с даты отклонения уполномоченным ОМСУ доработанных документов принимается решение в соответствии с пунктом 11.4 настоящего Положения.»

12. Пункт 10.8 изложить в следующей редакции:

«10.8. Заверенную копию решения о комплексном развитии территории уполномоченный ОМСУ направляет в адрес Минжилполитики Московской области, Комитета по конкурентной политике Московской области (далее - Комитет), федерального органа исполнительной власти, участвовавшего в согласовании проекта решения о комплексном развитии территории в случае, предусмотренном пунктом 4.10 настоящего Положения, а также правообладателям, принявшим предложение, предусмотренное пунктом 9.1 настоящего Положения, и направившим Согласие, предусмотренное пунктом 9.4 настоящего Положения.»

13. Пункт 10.9 дополнить подпунктом 10.9.6 следующего содержания:

«10.9.6. Осуществления иных действий, направленных на заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, принявшими предложение ОМСУ заключить договор о комплексном развитии такой территории на установленных условиях без проведения торгов.»

14. Пункт 11.1 изложить в следующей редакции:

«11.1. Правообладатели, выразившие Согласие в соответствии с пунктом 9.4 настоящего Положения, в срок, не превышавший 15 календарных дней с момента получения копии решения, указанной в пункте 10.8 настоящего Положения, обеспечивают подготовку и направление следующих документов:

1) проекта договора о комплексном развитии территории нежилой застройки правообладателями, принявшими предложение органа местного самоуправления заключить договор о комплексном развитии такой территории на установленных условиях без проведения торгов в соответствии с примерной формой такого договора, утвержденной Минжилполитики Московской области, в количестве экземпляров, предусмотренных договором, подписанных всеми правообладателями. Подготовленный проект договора должен соответствовать

Решению и Мастер-плану, согласованных в соответствии с пунктом 10.6 настоящего Положения;

2) документы, подтверждающие соответствие правообладателей требованиям, установленным частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса на момент направления проекта договора;

3) электронная версия представленных документов в формате Word.».

15. Приложение 2 изложить в следующей редакции:

«Приложение 2  
к Положению о комплексном  
развитии территорий  
в Московской области

### ПРИМЕРНАЯ ФОРМА

предложения о комплексном развитии территории нежилкой  
застройки правообладателями земельных участков  
и расположенных на них объектов недвижимости заключить  
договор о комплексном развитии такой территории  
на установленных условиях без проведения торгов

Реквизиты бланка администрации  
городского округа \_\_\_\_\_ Московской области

\_\_\_\_\_  
(наименование и адрес  
Правообладателя)

Уважаемый \_\_\_\_\_

Извещаю Вас о том, что администрацией городского округа \_\_\_\_\_ Московской области (далее - Администрация) подготовлен проект решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки в границах \_\_\_\_\_ (указываются элементы планировочной структуры) \_\_\_\_\_ городского округа Московской области, который вместе с проектом Градостроительной концепции комплексного развития этой территории одобрен решением Градостроительного совета Московской области (пункт \_\_\_\_\_ Протокола от \_\_\_\_\_).

В соответствии с требованием, установленным пунктом 2 части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса, направляю Вам предложение о заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки без проведения торгов на следующих условиях.

Договор о комплексном развитии территории нежилкой застройки должен быть заключен со всеми правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии нежилкой территории (далее - Согласие). Такое Согласие должно быть представлено в орган, направивший настоящее предложение, не позднее 45 календарных дней со дня получения правообладателем этого предложения.

Обязательным приложением к такому Согласию должно являться соглашение, заключенное в соответствии с частями 6 и 7 статьи 70 Градостроительного кодекса, между правообладателями, соответствующими требованиям части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса.

Если Правообладатель, являющийся собственником земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее - Объекты), которые переданы в аренду или безвозмездное пользование другим лицам, не намерен самостоятельно участвовать в комплексном развитии предлагаемой территории нежилкой застройки, он должен незамедлительно в письменной форме известить об этом Администрацию, предоставить письменное согласие на участие Правообладателей, являющихся арендаторами и/или безвозмездными пользователями Объектов, кроме случая, когда это не требуется согласно части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса, и обеспечить действие прав таких Правообладателей на срок не менее чем пять лет на день предоставления Согласия в Администрацию.

Предлагаю Вам, как и всем другим правообладателям, указанным в прилагаемом перечне правообладателей, которым направлено аналогичное предложение, не позднее \_\_\_\_\_ направить в Администрацию письменный ответ на данное предложение и в случае заключения в указанный период Соглашения Правообладателей представить подписанный всеми Правообладателями проект договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки.

В случае непринятия Правообладателем настоящего Предложения прошу незамедлительно направить в администрацию \_\_\_\_\_ городского округа Московской области письменный отказ от принятия настоящего предложения с указанием причин этого отказа.

Документы, указанные в составе приложений, доступны в электронной форме на сайте \_\_\_\_\_ в разделе \_\_\_\_\_.

Приложения:

- 1) Перечень правообладателей;
- 2) Проект решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки;
- 3) Градостроительная концепция комплексного развития территории нежилкой застройки.

Глава администрации \_\_\_\_\_ городского округа Московской области».

