



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16.09.2024 № 613

г. Ростов-на-Дону

Об утверждении Правил заключения оператором комплексного развития территории соглашения с Правительством Ростовской области или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования в Ростовской области в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Ростовской области, главой местной администрации

В соответствии с частью 7 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 13 части 1 статьи 4 Областного закона от 21.06.2021 № 492-ЗС «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Ростовской области» Правительство Ростовской области **постановляет**:

1. Утвердить Правила заключения оператором комплексного развития территории соглашения с Правительством Ростовской области или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования в Ростовской области в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Ростовской области, главой местной администрации, согласно приложению.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министра строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области Сильвестрова Ю.Ю.

Губернатор
Ростовской области

Постановление вносит
министерство строительства,
архитектуры и территориального
развития Ростовской области



В.Ю. Голубев

Приложение
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 16.09.2024 № 613

ПРАВИЛА

заключения оператором комплексного развития территории соглашения с Правительством Ростовской области или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования в Ростовской области в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Ростовской области, главой местной администрации

1. Настоящие Правила устанавливают случаи, содержание, порядок заключения и реализации соглашения, заключаемого оператором комплексного развития территории, указанным в части 2 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – оператор), с Правительством Ростовской области или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования в Ростовской области (далее – орган местного самоуправления) в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Ростовской области, главой местной администрации (далее – соглашение).

2. Соглашение заключается в случае, если реализацию принимаемого Правительством Ростовской области, главой местной администрации в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории обеспечивает оператор.

3. В соглашение включаются:

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

3.2. Перечень расположенных в границах территории комплексного развития объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции.

3.3. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с соглашением, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений.

3.4. Перечень видов работ по благоустройству территории, срок их выполнения.

3.5. Обязательство оператора, Правительства Ростовской области, органа местного самоуправления по подготовке и представлению на утверждение Правительству Ростовской области или органу местного самоуправления в определенный соглашением срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет соглашения, за исключением случая, предусмотренного частью 10 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.6. Обязательство оператора обеспечить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, определенные на основании этой документации этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию такой территории в отношении двух и более таких несмежных территорий или их частей в случае заключения соглашения в отношении таких несмежных территорий или их частей.

3.7. Обязательство Правительства Ростовской области, органа местного самоуправления обеспечить утверждение документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, срок его исполнения.

3.8. Обязательство Правительства Ростовской области, органа местного самоуправления принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством.

3.9. Обязательство оператора, Правительства Ростовской области, органа местного самоуправления 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 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.10. Обязательство Правительства Ростовской области, органа местного самоуправления после выполнения оператором обязательства, предусмотренного подпунктом 3.5 настоящего пункта, предоставить оператору в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также в соответствующих случаях обязательство выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство, сроки выполнения указанных обязательств.

3.11. Льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии), которые предоставляются оператору в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области, муниципальными правовыми актами.

3.12. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения.

3.13. Срок действия соглашения, который не может превышать предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории, предусмотренный таким решением.

3.14. Обязательство оператора в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки:

обеспечить создание жилых помещений или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;

уплатить или предоставить Правительству Ростовской области или органу местного самоуправления денежные средства для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

3.15. Порядок и сроки предоставления отчетности о реализации соглашения.

4. В соглашение наряду со сведениями и условиями, предусмотренными пунктом 3 настоящих Правил, могут включаться:

4.1. Обязательства оператора безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств оператора, помещения в таких объектах, а также перечень таких объектов (помещений в них) и условия их передачи.

4.2. Обязательства оператора представить в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, заявление о государственной регистрации права государственной собственности Ростовской области или муниципальной собственности на объекты недвижимости, предусмотренные подпунктом 4.1 настоящего пункта (в таком случае осуществление государственной регистрации права государственной собственности оператора на указанные объекты недвижимости не осуществляется, заявление о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности подается без доверенности).

4.3. Обязанность Правительства Ростовской области, органа местного самоуправления за свой счет обеспечить строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории, являющейся предметом соглашения, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории, срок выполнения указанной обязанности.

4.4. Необходимость включения оператором в договор о комплексном развитии территории, предусмотренный частью 3 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обязательства лица, заключившего такой договор, уплатить или предоставить денежные средства для возмещения расходов по подготовке территории, подлежащей комплексному развитию, включая выплату возмещения за изымаемые для государственных или муниципальных нужд земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, а также по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

4.5. Способ реализации оператором всех или части своих обязательств по соглашению:

самостоятельно;

с привлечением юридических лиц по итогам проведения торгов в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации и заключением с победителем торгов договора о комплексном развитии территории в соответствии с частью 3 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

с привлечением к реализации решения о комплексном развитии территории дочернего общества (дочерних обществ) оператора в соответствии с частью 4 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.6. Обязательство оператора в случае, если в целях реализации решения о комплексном развитии территории потребуется внесение изменений в генеральный план муниципального образования, правила землепользования и застройки муниципального образования, обеспечить мероприятия по подготовке соответствующих предложений и их направлению в орган местного самоуправления, сроки направления таких предложений в орган местного самоуправления.

4.7. Обязательство оператора обеспечить выполнение кадастровых работ в отношении земельных участков, образуемых на основании документации по планировке территории.

4.8. Обязательство оператора по подготовке технического задания на проектирование объектов социальной инфраструктуры и представлению технического задания в исполнительные органы Ростовской области, органы местного самоуправления муниципальных образований в Ростовской области, в ведении которых находится реализация отдельных обязательств по проекту соглашения (далее – отраслевые органы), а также в министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области (далее – министерство строительства) для согласования условий технического задания (в случае, если в соответствии с соглашением в обязательства оператора включены мероприятия по проектированию и (или) строительству объектов социальной инфраструктуры).

Порядок и сроки согласования условий технического задания определяются соглашением.

5. Обязательным приложением к соглашению являются:

5.1. План (график) реализации решения о комплексном развитии территории.

5.2. Схема планировочной организации территории по результатам реализации решения о комплексном развитии территории.

6. В целях заключения соглашения оператор в течение 30 рабочих дней со дня принятия решения о комплексном развитии территории обеспечивает подготовку проекта соглашения и направляет обращение о его подписании с приложением проекта соглашения, подписанного оператором, в количестве экземпляров, равном количеству сторон соглашения (далее – обращение):

в Правительство Ростовской области – в случае, если соглашение заключается в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Ростовской области;

в орган местного самоуправления – в случае, если соглашение заключается в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого главой местной администрации.

7. При поступлении обращения в Правительство Ростовской области:

7.1. Управление документационного обеспечения Правительства Ростовской области в течение 1 рабочего дня с даты получения обращения регистрирует его в системе электронного документооборота и делопроизводства «Дело» (далее – система «Дело») и направляет в министерство строительства.

7.2. Министерство строительства в течение 3 рабочих дней со дня регистрации обращения направляет его по системе «Дело» в отраслевые органы для рассмотрения.

7.3. Министерство строительства и отраслевые органы рассматривают обращение на предмет соответствия проекта соглашения решению о комплексном развитии территории и требованиям, установленным пунктами 3 – 5 настоящих Правил.

7.4. Отраслевые органы в течение 10 рабочих дней с даты регистрации обращения в отраслевом органе в системе «Дело» направляют в министерство строительства информацию о соответствии либо несоответствии проекта соглашения решению о комплексном развитии территории и требованиям, установленным пунктами 3 – 5 настоящих Правил (далее – позиция отраслевого органа).

7.5. Министерство строительства в течение 15 рабочих дней со дня регистрации обращения в соответствии с подпунктом 7.1 настоящего пункта направляет по системе «Дело» в правовое управление при Губернаторе Ростовской области (далее – правовое управление) обращение с приложением позиции каждого отраслевого органа и информации министерства строительства о рассмотрении обращения.

7.6. Правовое управление в течение 5 рабочих дней с даты поступления обращения по системе «Дело» информирует министерство строительства об итогах его рассмотрения.

7.7. Министерство строительства в течение 3 рабочих дней со дня получения информации правового управления направляет должностному лицу, уполномоченному Правительством Ростовской области (далее – должностное лицо), сводную информацию об итогах рассмотрения проекта соглашения (далее – сводная информация).

7.8. Сводная информация должна содержать позицию каждого отраслевого органа, информацию правового управления об итогах рассмотрения обращения, а также предложения министерства строительства о подписании проекта соглашения либо о направлении его на доработку при наличии оснований, предусмотренных пунктом 14 настоящих Правил.

8. Должностное лицо в течение 3 рабочих дней со дня получения сводной информации, указанной в подпункте 7.7 пункта 7 настоящих Правил, принимает решение о подписании проекта соглашения либо о направлении его на доработку, оформленное в виде резолюции должностного лица в системе «Дело».

9. Министерство строительства в течение 1 рабочего дня со дня принятия должностным лицом решения, указанного в пункте 8 настоящих Правил, направляет должностному лицу для подписания проект соглашения либо уведомление о необходимости доработки проекта соглашения.

10. Должностное лицо в течение 2 рабочих дней со дня получения проекта соглашения либо уведомления о необходимости доработки проекта соглашения подписывает проект соглашения либо уведомление о необходимости доработки проекта соглашения.

11. Министерство строительства в течение 1 рабочего дня со дня подписания должностным лицом соглашения либо уведомления о необходимости доработки проекта соглашения обеспечивает их направление оператору.

12. Порядок рассмотрения обращения, направленного оператором в адрес органа местного самоуправления, и принятия решения о подписании проекта соглашения либо о его направлении на доработку устанавливается муниципальным правовым актом органа местного самоуправления.

13. Срок рассмотрения обращения и принятия решения о подписании проекта соглашения либо о направлении его на доработку не может превышать 35 рабочих дней со дня его регистрации в системе «Дело».

14. Основанием для направления проекта соглашения на доработку является несоответствие проекта соглашения решению о комплексном развитии территории, принятого Правительством Ростовской области, главой местной администрации, требованиям, установленным пунктами 3 – 5 настоящих Правил.

15. Оператор после устранения причин, послуживших основанием для направления проекта соглашения на доработку, повторно направляет в Правительство Ростовской области, орган местного самоуправления доработанный проект соглашения в течение 30 календарных дней с даты получения уведомления о направлении проекта соглашения на доработку.

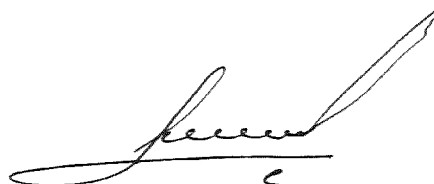
Доработанный проект соглашения рассматривается в порядке, аналогичном порядку, установленному для рассмотрения обращения.

16. Внесение изменений в соглашение осуществляется путем заключения дополнительных соглашений к соглашению в порядке, установленном соглашением.

Соглашение должно соответствовать решению о комплексном развитии территории, для реализации которого было заключено соглашение.

17. В целях осуществления взаимодействия оператора и исполнительных органов Ростовской области, органов местного самоуправления муниципальных образований в Ростовской области при реализации соглашения Правительство Ростовской области, орган местного самоуправления вправе создавать рабочие группы, определять их состав и порядок деятельности.

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин