



ПРАВИТЕЛЬСТВО ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

18.09.2024

№ 566

г. Тамбов

О внесении изменений в постановление администрации Тамбовской области от 13.09.2021 № 700 «О комплексном развитии территории в Тамбовской области»

В соответствии с Федеральным законом от 25.12.2023 № 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме», в целях совершенствования правового регулирования Правительство Тамбовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в постановление администрации Тамбовской области от 13.09.2021 № 700 «О комплексном развитии территории в Тамбовской области» (в редакции от 17.03.2023) (далее — постановление) следующие изменения:

в пункте 5 слова «исполняющего обязанности заместителя» заменить словом «заместителя»;

в Положении о комплексном развитии территории в Тамбовской области, утвержденном постановлением:

в разделе 7 в пункте 7.5 в абзаце пятом слово «управление» заменить словом «департамент»;

раздел 9 изложить в редакции согласно приложению № 1;

в разделе 10 в пункте 10.11 в абзаце седьмом слово «управление» заменить словом «департамент»;

в разделе 11 пункт 11.3 дополнить предложением следующего содержания:

«В случаях, определенных Правительством Российской Федерации, торги могут проводиться на право заключения двух и более договоров о комплексном развитии территорий.»;

дополнить разделом 13 в редакции согласно приложению № 2;

в Порядке заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления без проведения торгов по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, утвержденном постановлением:

в разделе 1 пункт 1.2 после слов «предполагаемой к комплексному развитию,» дополнить словами «за исключением правообладателей линейных объектов,»;

в разделе 2:

в пункте 2.3 в подпункте 2.3.4 в абзаце первом слово «управление» заменить словом «департамент»;

пункт 2.5 дополнить подпунктом 2.5.10 следующего содержания:

«2.5.10. непредставление в срок, установленный частью 8¹ статьи 70 Градостроительного кодекса, в орган местного самоуправления договора подписанного правообладателями.».

2. Установить, что в отношении решений о комплексном развитии территорий, принятых Правительством Тамбовской области, главой местной администрации муниципального образования Тамбовской области до вступления в силу настоящего постановления, реализация которых возложена на оператора комплексного развития территории, заключение соглашений осуществляется в соответствии с правилами, установленными постановлением, с учетом изменений, утвержденных настоящим постановлением.

3. Опубликовать настоящее постановление на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) и на сайте сетевого издания «Тамбовская жизнь» (www.tamlife.ru).

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

Глава

Тамбовской области М.Егоров



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению Правительства Тамбовской области
от 18.09.2024 № 566

9. Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Тамбовской области или главой местной администрации

9.1. Настоящий порядок определяет начальную цену торгов, проводимых в форме аукциона (далее - торги), на право заключения договоров о комплексном развитии территории жилой застройки, о комплексном развитии территории нежилой застройки, за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 4 части 7 статьи 66 или со статьей 70 Градостроительного кодекса, о комплексном развитии незастроенной территории, осуществляемом в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 65 Градостроительного кодекса, в установленных Градостроительным кодексом случаях принятия решений о комплексном развитии территории Правительством Тамбовской области или главой местной администрации.

9.2. Начальная цена торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территории жилой застройки, о комплексном развитии территории нежилой застройки, за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 4 части 7 статьи 66 или со статьей 70 Градостроительного кодекса устанавливается по формуле:

$$\text{НЦТ} = \text{РС} \times 0,003 \times \text{Пр},$$

где:

НЦТ — начальная цена торгов о комплексном развитии жилой территории жилой (нежилой) застройки, руб;

РС – сумма рыночной стоимости земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития, определенная в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, руб.;

Пр – срок, на который заключается договор о комплексном развитии территории, лет.

9.3. Начальная цена торгов на право заключения договоров о комплексном развитии незастроенной территории устанавливается по формуле:

$$\text{НЦНТ} = (\text{КСЗ} \times \text{К}) \times \text{Л},$$

где:

НЦНТ - начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, руб.;

КСЗ - кадастровая стоимость земельных участков, в отношении

которых планируется заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории, руб.;

К - коэффициент, составляющий 0,1;

Л — предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории, лет.

В случае признания торгов несостоявшимися по причине отсутствия претендентов начальная цена торгов на право заключения договоров о комплексном развитии незастроенной территории для каждого последующих торгов рассчитывается с применением коэффициента 0,75.

9.4. В случае если решение о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории принято оператором комплексного развития территории, начальная цена торгов устанавливается по формуле:

$$\text{НЦТ} = \text{Сжилья} \times \text{К},$$

где:

НЦТ - начальная цена торгов;

Сжилья – площадь жилья согласно утвержденному проекту планировки территории, которое будет построено на части территории, подлежащей комплексному развитию, определенной договором комплексного развития территории;

К - коэффициент нагрузки оператора.

Коэффициент нагрузки определяется из расчета суммы планируемых расходов оператора, деленных на общую площадь жилья, согласно утвержденному проекту планировки территории, выделенной под комплексное развитие.

Сумма планируемых расходов включает следующие параметры:

планируемых расходов на строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе планируемых к безвозмездной передаче в муниципальную собственность;

планируемых расходов на благоустройство территории, разработку проектной документации, иных расходов на подготовку территории, подлежащей комплексному развитию;

планируемых расходов на уплату налогов, платы за подключение (технологическое присоединение), экспертизу проектной документации, иные обязательные платежи;

планируемых расходов по реализации решений по комплексному развитию территорий.

Расчет планируемых расходов проводится на основе параметров проекта планировки территории, подлежащей комплексному развитию, определяющего запланированную потребность в строительстве объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, исходя из нормативов цен строительства.

9.5. Начальная цена торгов определяется уполномоченным органом местного самоуправления в случае принятия решения о комплексном развитии территории главой местного администрации, Министерством или оператором комплексного развития территории в соответствии с частью 3 статьи 71 Градостроительного кодекса, в случае принятия решения о комплексном развитии территории Правительством Тамбовской области.

9.6. Начальная цена торгов определяется не позднее 90 дней со дня принятия решения о комплексном развитии территории.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к постановлению Правительства Тамбовской области
от 18.09.2024 № 566

13. Правила заключения оператором комплексного развития территории соглашения с уполномоченным органом в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Тамбовской области, главой местной администрации (далее - Правила)

13.1. Настоящие Правила в соответствии с частью 7 статьи 71 Градостроительного кодекса устанавливают случаи, содержание, порядок заключения и реализации соглашения, заключаемого оператором комплексного развития территории, указанным в части 2 статьи 71 Градостроительного кодекса (далее - оператор), с исполнительным органом Тамбовской области в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Тамбовской области, либо с уполномоченным органом местного самоуправления в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого главой местной администрации (далее - соглашение).

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

13.3. Соглашение заключается между оператором и уполномоченным исполнительным органом Тамбовской области — Министерством (в случае, если соглашение заключается в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Тамбовской области) или уполномоченным органом местного самоуправления (в случае, если соглашение заключается в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого главой местной администрации).

13.4. В целях реализации решения о комплексном развитии территории оператор в течение 20 рабочих дней со дня принятия Правительством Тамбовской области, главой местной администрации решения о комплексном развитии территории обеспечивает подготовку проекта соглашения и направляет его для рассмотрения и подписания в Министерство либо в уполномоченный орган местного самоуправления соответственно (далее - уполномоченный орган).

13.5. В соглашение включаются:

сведения и условия, подлежащие включению в договор о комплексном развитии территории в соответствии с частью 4 статьи 68 Градостроительного кодекса;

порядок компенсации затрат в случае досрочного расторжения соглашения или изменения обязательств, предусмотренных соглашением;

порядок эксплуатации построенных и введенных объектов инфраструктуры;

порядок передачи в муниципальную, государственную и иную собственность построенных и введенных объектов инфраструктуры.

В соглашение, заключаемое в целях реализации решения Правительства Тамбовской области, главы местной администрации о комплексном развитии территории жилой застройки, дополнительно включаются сведения и условия, подлежащие включению в договор о комплексном развитии территории в соответствии с частью 6 статьи 68 Градостроительного кодекса.

13.6. В соглашение наряду со сведениями и условиями, предусмотренными пунктом 13.5 настоящих Правил, могут включаться сведения и условия, подлежащие включению в договор о комплексном развитии территории:

об обязательствах лица, заключившего договор, безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор, помещения в таких объектах, а также перечень таких объектов (помещений в них) и условия их передачи;

об обязательствах лица, заключившего договор, подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на объекты недвижимости, предусмотренные абзацем вторым пункта 13.6 настоящих Правил. В таком случае осуществление государственной регистрации права собственности лица, заключившего договор, на указанные объекты недвижимости не осуществляется, заявление о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности подается без доверенности;

о способах и размере обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор;

об обязанности исполнительного органа государственной власти или 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 договора, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории, сроках выполнения указанной обязанности;

иные сведения и условия (при необходимости).

13.7. В качестве иных сведений и условий, предусмотренных пунктом 13.6 настоящих Правил, в соглашение могут быть включены в том числе основания и порядок внесения изменений в соглашение, а также необходимость включения оператором в договор о комплексном развитии территории, предусмотренный частью 3 статьи 71 Градостроительного кодекса, 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 нужд земельные участки и

(или) расположенные на них объекты недвижимости, а также по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

13.8. Уполномоченный орган в течение 20 рабочих дней со дня поступления проекта соглашения, подписанного оператором, рассматривает проект соглашения на предмет его соответствия решению о комплексном развитии территории, а также требованиям, установленным пунктами 13.5–13.7 настоящих Правил.

13.9. При несоответствии проекта соглашения решению о комплексном развитии территории и (или) требованиям, установленным пунктами 13.5–13.7 настоящих Правил, уполномоченный орган возвращает проект соглашения оператору на доработку.

13.10. В случае, предусмотренном пунктом 13.9 настоящих Правил, оператор осуществляет доработку проекта соглашения в течение 20 рабочих дней со дня получения возвращенного ему проекта соглашения и направляет подписанный им и доработанный проект соглашения в уполномоченный орган.

13.11. Уполномоченный орган в течение 20 рабочих дней со дня поступления доработанного проекта соглашения повторно рассматривает такой проект соглашения на предмет его соответствия решению о комплексном развитии территории, а также требованиям, установленным пунктами 13.5–13.7 настоящих Правил.

13.12. При отсутствии замечаний в проекте соглашения оно подлежит подписанию уполномоченным органом в течение 10 рабочих дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 13.8 или пунктом 13.11 настоящих Правил в соответствующих случаях. В течение установленного настоящим пунктом срока один экземпляр соглашения подлежит направлению уполномоченным органом оператору.

13.13. Реализация соглашения осуществляется посредством исполнения принятых сторонами соглашения обязательств, установленных соглашением.

