



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30.09.2021 № 634

**Об утверждении Порядка заключения договоров о комплексном развитии территории, осуществляемом по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества**

В целях реализации части 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункта 7 части 1 статьи 4 Закона Тульской области от 20 июля 2021 года № 77-ЗТО «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Тульской области», на основании статьи 48 Устава (Основного Закона) Тульской области правительство Тульской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, осуществляемом по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (приложение).

2. Постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

Первый заместитель Губернатора  
Тульской области – председатель  
правительства Тульской области



**В.В. Шерин**

Приложение  
к постановлению правительства  
Тульской области

от 30.09.2021

№ 634

**ПОРЯДОК**

**заключения договоров о комплексном развитии территории,  
осуществляемом по инициативе правообладателей земельных участков  
и (или) расположенных на них объектов недвижимости,  
заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями  
земельных участков и (или) расположенных на них объектов  
недвижимого имущества**

1. Настоящий Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, осуществляемом по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее - Порядок) определяет порядок заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Тульской области (далее - органы местного самоуправления) с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, указанными в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - заявители), договоров о комплексном развитии территории, на основании которых осуществляется комплексное развитие территории по инициативе правообладателей, без проведения торгов (далее - договоры).

2. В настоящем Порядке используются понятия, определенные в Градостроительном кодексе Российской Федерации.

3. Для заключения договора заявители либо их представитель, действующий в силу полномочий, основанных на доверенности, выданной в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, направляют в орган местного самоуправления заявление, в котором должны быть указаны:

1) полное и сокращенное (при наличии) наименование, местонахождение и адрес юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, контактный телефон – для юридических лиц;

2) фамилия, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства, идентификационный номер налогоплательщика, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, контактный телефон – для индивидуальных предпринимателей, физических лиц;

3) фамилия, имя, отчество (при наличии) лица, уполномоченного действовать от имени заявителя, в случае подачи заявления представителем заявителя;

4) адрес и способ направления заявителю (представителю заявителя) документов по результатам рассмотрения заявления.

4. К заявлению прилагаются:

1) подписанный заявителем (всеми заявителями – в случае если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более заявителями) проект договора, содержащий сведения, указанные в части 1 статьи 67 (с учетом требования части 4 статьи 70), частях 3, 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации в количестве экземпляров, равных числу сторон договора (в проект договора могут быть включены по усмотрению заявителя также иные положения, не предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящим Порядком в качестве обязательных);

2) документы, подтверждающие право заявителя (всех заявителей – в случае если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более заявителями) на земельный(ые) участок(тки) и (или) расположенный(ные) на нем(них) объект(ы) недвижимого имущества, расположенные в границах комплексного развития территории, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости;

3) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, предусмотренное частью 5 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подписанное всеми заявителями (в случае если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более заявителями);

4) описание (отображение) в графической и текстовой формах границ территории, подлежащей комплексному развитию;

5) пояснительная записка, включающая общее описание проекта комплексного развития территории, информацию об участниках, сроках и этапах его реализации, ориентировочные затраты на реализацию проекта комплексного развития территории, источники финансирования реализации проекта комплексного развития территории;

6) правовые акты, предусматривающие снос, реконструкцию объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории (при наличии);

7) правовые акты о признании расположенных в границах комплексного развития территории объектов недвижимого имущества аварийными и подлежащими сносу (при наличии);

8) судебные и (или) иные акты о признании в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории (при наличии);

9) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя на осуществление действий от имени заявителя (в случае подачи заявления представителем заявителя).

5. В случае обращения заявителя, являющегося правообладателем земельного(ных) участка(тков) и (или) расположенного(ных) на нем(них) объекта(ов) недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, но не являющегося собственником указанных объектов, помимо документов, указанных в пункте 4 настоящего Порядка, к заявлению дополнительно прилагаются:

1) документ, подтверждающий, что срок действия прав заявителя на земельный(ные) участок(тки), расположенный(ные) в границах комплексного развития территории, по состоянию на 30-й календарный день со дня подачи заявления составляет не менее чем пять лет;

2) документ, содержащий письменное согласие собственника земельного(ных) участка(тков) и (или) расположенного(ных) на нем(них) объекта(тов) недвижимого имущества и (или) письменное согласие исполнительного органа государственной власти Тульской области или органа местного самоуправления Тульской области, уполномоченных соответственно на предоставление земельного(ных) участка(тков), распоряжение объектом(ами) недвижимого имущества, в случае если земельный(ные) участок(тки) и (или) расположенный(ные) на нем(них) объект(ы) недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности.

В случае если земельный(ные) участок(тки) и (или) расположенный(ные) на нем(них) объект(ы) недвижимого имущества, расположенные в границах комплексного развития территории, находятся в государственной или муниципальной собственности и мероприятия по комплексному развитию территории не предусматривают изменение вида разрешенного использования указанных земельного(ных) участка(ков) и (или) расположенного на нем(них) объекта(тов) недвижимого имущества,

письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого(ких) земельного(ных) участка(тков), распоряжение таким(ими) объектом(ами) недвижимого имущества, не требуется.

6. В течение трех рабочих дней со дня поступления заявления орган местного самоуправления запрашивает в электронном виде с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия:

1) сведения о заявителе, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц (Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей) – в Федеральной налоговой службе;

2) сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подтверждающие права заявителя на земельный(ые) участок(тки) и расположенный(ные) на нем(них) объект(ы) недвижимого имущества – в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Заявитель (представитель заявителя) вправе самостоятельно представить сведения, указанные в настоящем пункте.

7. Срок рассмотрения заявления органом местного самоуправления и осуществления действий, указанных в пункте 8 настоящего Порядка, составляет 30 календарных дней со дня поступления заявления.

8. В течение 30 календарных дней со дня поступления заявления орган местного самоуправления осуществляет одно из следующих действий:

1) подписывает проект договора;

2) составляет протокол разногласий к проекту договора;

3) подготавливает уведомление об отказе в заключении договора.

9. Основаниями для отказа в заключении договора являются:

1) заявитель (в случае обращения нескольких заявителей в целях заключения одного договора – один из заявителей) не является лицом, указанным в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) заявление не соответствует требованиям пункта 3 настоящего Порядка;

3) несоответствие представленных заявителем документов требованиям, установленным пунктами 4, 5 настоящего Порядка, или непредставление (представление не в полном объеме) указанных документов;

4) проект договора не соответствует требованиям подпункта 1 пункта 4 настоящего Порядка;

5) установление факта наличия в заявлении и (или) прилагаемых документах недостоверных сведений;

6) несоответствие предлагаемых параметров развития территории и (или) предлагаемых к размещению объектов действующим документам территориального планирования в части размещения объектов федерального, регионального, местного значения, а также нормативам градостроительного проектирования;

7) несоответствие предлагаемых параметров развития территории и (или) предлагаемых к размещению объектов нормам земельного законодательства, в том числе установленным категории земель и (или) ограничениям использования земельных участков, расположенных в границах развиваемой территории;

8) заключение договора не относится к полномочиям органа местного самоуправления, в который обратился заявитель.

10. При отсутствии оснований для отказа в заключении договора, указанных в пункте 9 настоящего Порядка, а также замечаний и предложений к проекту договора, орган местного самоуправления подписывает договор и направляет его заявителю (или представителю заявителя) по адресу и способом, указанным в заявлении в течение 3 календарных дней после подписания.

Договор считается заключенным со дня его подписания органом местного самоуправления.

Срок действия прав заявителя, не являющегося собственником, на земельный(ные) участок(тки) на день заключения договора должен составлять не менее пяти лет.

11. При наличии оснований для отказа в заключении договора, указанных в пункте 9 настоящего Порядка, орган местного самоуправления направляет заявителю (представителю заявителя) уведомление об отказе в заключении договора по адресу и способом, указанными в заявлении, в течение 3 календарных дней после подписания. Уведомление должно содержать все имеющиеся основания для отказа в заключении договора.

12. Отказ в заключении договора не препятствует повторному обращению заявителя (представителя заявителя) в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора после устранения обстоятельств, послуживших причиной отказа.

13. При наличии замечаний и предложений к проекту договора орган местного самоуправления составляет протокол разногласий к проекту договора, подписывает его и направляет заявителю (представителю заявителя) по адресу и способом, указанными в заявлении, в течение 3 календарных дней после подписания.

14. Заявитель (представитель заявителя) в срок не позднее 10 календарных дней со дня получения протокола разногласий к проекту

договора обязан представить в орган местного самоуправления подписанный заявителем (представителем заявителя) договор с изменениями, внесенными в соответствии с протоколом разногласий к проекту договора.

Орган местного самоуправления подписывает представленный заявителем (представителем заявителя) договор с внесенными изменениями с соблюдением установленных настоящим Порядком требований в течение 10 календарных дней со дня его поступления в орган местного самоуправления.

15. В случае непредставления заявителем (представителем заявителя) в орган местного самоуправления договора с изменениями, внесенными в соответствии с протоколом разногласий к проекту договора, в установленный в пункте 14 настоящего Порядка срок, процедура заключения договора, предусмотренная настоящим Порядком, считается завершенной, что не лишает заявителя (представителя заявителя) права повторно направить заявление о заключении договора в орган местного самоуправления с соблюдением требований настоящего Порядка.

---