



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30.09.2021 № 645

### О регулировании отдельных вопросов осуществления комплексного развития территорий в Тульской области

В соответствии со статьей 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 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 согласования проекта решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проекта решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовленные главой местной администрации, с органом исполнительной власти Тульской области, уполномоченным в сфере комплексного развития территории (приложение № 1).

2. Утвердить порядок реализации решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (приложение № 2).

3. Постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

Первый заместитель Губернатора  
Тульской области – председатель  
правительства Тульской области



В.В. Шерин

## **ПОРЯДОК**

**согласования проекта решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проекта решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовленные главой местной администрации, с органом исполнительной власти Тульской области, уполномоченным в сфере комплексного развития территории**

1. Настоящий порядок устанавливает правила согласования проекта решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проекта решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – проекты решения), подготовленных главой администрации муниципального образования Тульской области, с органом исполнительной власти Тульской области, уполномоченным в сфере комплексного развития территории.

2. Органом исполнительной власти Тульской области, уполномоченным в сфере комплексного развития территории, является министерство строительства Тульской области (далее – уполномоченный орган).

3. Администрация муниципального образования Тульской области (далее – орган местного самоуправления) в целях согласования направляет в

уполномоченный орган проект решения с приложением следующих документов:

1) архитектурно-градостроительной концепции развития территории, включающей:

схему территории, в отношении которой предполагается комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров и площади расположенных в границах такой территории земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости;

характеристики создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, сроки реализации решения и сроки реализации отдельных этапов комплексного развития территории (в случае определения этапов);

описание планируемых элементов благоустройства территории;

информацию о существующих и планируемых к строительству объектах транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры;

2) справки об основных технико-экономических и финансовых показателях развития территории (процент застройки, этажность, стоимость реализации, расчетная численность населения и т.п.);

3) пояснительной записки, которая должна содержать обоснование соответствия содержания проекта решения достижению целей комплексного развития территории;

4) имеющихся в распоряжении органа местного самоуправления документов, подтверждающих права на земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости.

4. Уполномоченный орган регистрирует в установленном порядке поступившие проект решения и документы, указанные в пункте 3 настоящего Порядка, и в течение пяти календарных дней со дня регистрации направляет их в органы исполнительной власти Тульской области, указанные в пункте 6 настоящего Порядка, для рассмотрения и подготовки предложений о согласовании (отказе в согласовании) проекта решения.

5. Органы исполнительной власти Тульской области, указанные в пункте 6 настоящего Порядка, в течение пяти рабочих дней со дня получения проекта решения и прилагаемых документов осуществляют подготовку предложений о согласовании (отказе в согласовании) проекта решения и направляют их в уполномоченный орган.

6. Предложения о согласовании (отказе в согласовании) проекта решения должны содержать следующие сведения:

1) от органа исполнительной власти Тульской области, проводящего государственную политику и осуществляющего государственное управление в сферах жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического

комплекса Тульской области, - информацию о наличии свободных мощностей теплоэнергетического комплекса (систем тепло-, водоснабжения и водоотведения) на конкретной территории, а также предложения по развитию инженерной инфраструктуры, которые необходимо выполнить в рамках реализации проекта, а также о возможности включения мероприятий по развитию инженерной инфраструктуры в государственные программы Тульской области;

2) от органа исполнительной власти Тульской области, проводящего государственную политику в сфере здравоохранения Тульской области, - информацию о существующей потребности мест в объектах здравоохранения, расположенных на территории муниципального образования, а также предложения по созданию и (или) развитию объектов здравоохранения, расположенных на территории муниципального образования, которые необходимо выполнить в рамках реализации проекта, а также о возможности включения мероприятий по созданию объектов здравоохранения в государственные программы Тульской области;

3) от органа исполнительной власти Тульской области, проводящего государственную политику на территории Тульской области в сфере физической культуры и спорта, - сведения о существующем дефиците в объектах физической культуры и спорта на территории муниципального образования;

4) от органа исполнительной власти Тульской области, осуществляющего в установленном порядке управление и распоряжение имуществом, находящимся в собственности Тульской области, - информацию о земельных участках и (или) объектах недвижимого имущества, расположенных на территории, включенной в проект решения, с указанием категории, вида разрешенного использования земельных участков, прав третьих лиц, ограничений (обременений) права, иной информации в пределах компетенции;

5) от органа исполнительной власти Тульской области, проводящего государственную политику и осуществляющего управление в сфере агропромышленного комплекса и продовольственного обеспечения Тульской области, - сведения об отнесении рассматриваемой территории к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям, сведения о наличии ранее мелиорированных земель в границах земельного участка;

6) от органа исполнительной власти Тульской области, проводящего государственную политику и осуществляющего государственное управление в сфере образования, - информацию о существующем дефиците мест в объектах образования муниципального образования, а также предложения по созданию и (или) развитию объектов образования, которые необходимо

выполнить в рамках реализации проекта, а также о возможности включения мероприятий по созданию объектов образования в государственные программы Тульской области;

7) от органа исполнительной власти Тульской области, проводящего государственную политику и осуществляющего государственное управление и контроль в сфере охраны окружающей среды и рационального природопользования, охраны, воспроизводства, использования объектов животного мира и водных биологических ресурсов, среды их обитания, а также охоты и сохранения охотничьих ресурсов, обеспечения экологической и радиационной безопасности, федерального государственного лесного надзора (лесная охрана) и федерального государственного пожарного надзора в лесах на территории области, – сведения о наличии либо отсутствии общераспространенных полезных ископаемых в недрах, сведения о зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, сведения о наличии водоохраных зон, прибрежно-защитных и береговых полос (для объектов федерального, регионального и местного значения); информацию об особо охраняемых природных территориях (в том числе территориях федерального значения), режимах использования и ограничениях размещения объектов капитального строительства на указанных территориях, сведения о пересечении границ земель лесного фонда с границами земельных участков, предполагаемых к застройке, с указанием координат и площади пересечения (при наличии);

8) от органа исполнительной власти Тульской области, проводящего государственную политику и осуществляющего государственное управление в сфере транспорта и дорожного хозяйства Тульской области, – информацию о запланированных и проводимых мероприятиях по развитию дорожно-транспортной инфраструктуры на прилегающих территориях; о возможностях подключения к существующей улично-дорожной сети, а также о возможности включения мероприятий по созданию и (или) развитию объектов дорожно-транспортной инфраструктуры в государственные программы Тульской области;

9) от органа исполнительной власти Тульской области, осуществляющего полномочия в области сохранения, использования, популяризации объектов культурного наследия, находящихся в собственности Тульской области, и государственной охраны объектов культурного наследия регионального значения, – сведения об объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр объектов культурного наследия), их зонах охраны; о границах территорий объектов культурного наследия,

включенных в реестр объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия; о защитных зонах объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия; об утвержденных в связи с установлением указанных зон охраны, границ территории и защитных зон объектов культурного наследия требованиях к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам, режимах использования земель.

7. Уполномоченный орган с учетом требований градостроительного законодательства и предложений, полученных от органов исполнительной власти Тульской области, указанных в пункте 6 настоящего Порядка, в срок не более тридцати дней со дня поступления проекта решения, документов и материалов, указанных в пункте 3 настоящего Порядка, готовит и направляет в орган местного самоуправления решение о согласовании проекта решения или обоснованный отказ в его согласовании.

8. Основаниями для отказа в согласовании проекта решения являются:

1) непредставление или представление не в полном объеме документов, предусмотренных пунктом 3 настоящего Порядка;

2) наличие одного или более обоснованных предложений об отказе в согласовании проекта решения, полученных от органов исполнительной власти Тульской области, указанных в пункте 6 настоящего Порядка;

3) в границы территории, в отношении которой подготовлен проект решения, включены земельные участки, на которых планируется размещение объектов федерального, регионального или местного значения, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с уполномоченными органами исполнительной власти, организациями;

4) выявление пересечения границ территории, в отношении которой подготовлен проект решения, с границами территорий, в отношении которых принято решение о комплексном развитии Правительством Российской Федерации или правительством Тульской области;

5) включение в границы территории, в отношении которой подготовлен проект решения, земельных участков, являющихся ограниченными в обороте или изъятыми из оборота;

6) на земельных участках, включенных в границы территории, в отношении которой подготовлен проект решения, расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, и снос или реконструкция таких объектов с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению фактических показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами

коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

9. Орган местного самоуправления после устранения причин, послуживших основанием для отказа в согласовании проекта решения, вправе повторно направить уведомление в уполномоченный орган. Повторное согласование проекта решения осуществляется в соответствии с положениями настоящего порядка.

---

Приложение № 2  
к постановлению правительства  
Тульской области  
от 30.09.2021 № 645

**ПОРЯДОК**

**реализации решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации**

1. Настоящий порядок определяет основные этапы и особенности реализации решений о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – комплексное развитие территории жилой застройки), принимаемых правительством Тульской области или главой местной администраций муниципального образования Тульской области в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется после принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его опубликования в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, и включает в себя следующие этапы:

1) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки Тульской областью или муниципальным образованием Тульской области или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Тульской областью);

2) заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации решения о



комплексном развитии территории жилой застройки Тульской областью или муниципальным образованием Тульской области или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Тульской областью);

3) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки муниципального образования Тульской области, в границах которого принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки;

4) определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение;

5) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, 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 жилой застройки, в том числе мероприятий по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

3. В рамках выполнения мероприятий, предусмотренных подпунктом 5 пункта 2 настоящего Порядка, жилищные и иные имущественные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным правительством Тульской области в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, обеспечиваются в соответствии с требованиями жилищного законодательства Российской Федерации.

4. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в соответствии с этапами реализации указанного решения, определенными договором о комплексном развитии территории жилой застройки, лицом, с которым заключен такой договор.

---