



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении Порядка заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества на территории города Севастополя

В соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом города Севастополя, законами города Севастополя от 30.04.2014 № 5-ЗС «О Правительстве Севастополя», от 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя» Правительство Севастополя **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества на территории города Севастополя.

2. Определить Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя исполнительным органом государственной власти города Севастополя, уполномоченным на заключение договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества на территории города Севастополя.

3. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора – Председателя Правительства Севастополя, осуществляющего координацию и контроль деятельности Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя.

Губернатор города Севастополя

20.12.2021
№ 661-ПП



М.В. Развожаев

УТВЕРЖДЕН
постановлением
Правительства Севастополя
от 20.12.2021 № 661-ПП

Порядок
заключения договора о комплексном развитии территории
по инициативе правообладателей земельных участков
и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества на
территории города Севастополя

1. Настоящий Порядок в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации регулирует процедуру заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории (далее – договор о комплексном развитии территории).

2. Под правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящим Порядком понимаются лица, указанные в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – правообладатель, правообладатели).

3. Заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется без проведения торгов на право заключения договора. Для заключения договора о комплексном развитии территории правообладатели направляют в Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя (далее – уполномоченный орган) заявление о заключении договора о комплексном развитии территории (далее – заявление), в котором должны быть указаны:

1) полное и сокращенное (при наличии) наименование, место нахождения 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;

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

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

4. К заявлению прилагаются:

1) подписанный правообладателем (всеми правообладателями – в случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями) проект договора о комплексном развитии территории, подготовленный в соответствии с требованиями статей 68, 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) соглашение, подготовленное в соответствии с условиями, предусмотренными частями 6 и 7 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и заключенное между всеми правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, – в случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями;

3) имеющиеся в распоряжении правообладателя документы, подтверждающие право на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости;

4) документ, подтверждающий, что срок действия прав правообладателя на земельный участок, расположенный в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории не менее чем пять лет, – в случае обращения правообладателя, не являющегося собственником земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества;

5) письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, – в случае обращения правообладателя, не являющегося собственником земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества;

6) письменное согласие исполнительного органа государственной власти города Севастополя, уполномоченного соответственно на предоставление находящегося в государственной собственности земельного участка и на распоряжение находящимися в государственной собственности объектами недвижимого имущества в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, – в случае если правообладатель указанного имущества, не являющийся его собственником,

участвует в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, а также если мероприятия по комплексному развитию территории предусматривают изменение вида разрешенного использования указанного земельного участка и (или) объекта недвижимого имущества;

7) уведомление федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти города Севастополя, уполномоченных соответственно на предоставление находящихся в государственной собственности земельных участков, о согласовании включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур земельных участков, находящихся в государственной собственности и не обремененных правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков, – в случае если документы, представленные правообладателями в соответствии с настоящим пунктом, предусматривают включение указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей;

8) документы, подтверждающие соответствующие полномочия представителей правообладателя, – в случае если заявление и (или) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей подписаны такими представителями;

9) архитектурно-градостроительная концепция развития территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, включающая:

основные технико-экономические и финансовые показатели развития территории (процент застройки, этажность, стоимость реализации, расчетная численность населения);

характеристики создаваемых объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, перечень планируемых мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, строительством, сносом объектов капитального строительства, срок реализации комплексного развития территории 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 инфраструктур;

схему границ территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров и площади расположенных в границах такой территории земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества (схема разрабатывается с использованием топографического материала в масштабе 1:2000 или 1:500 с отображением элементов планировочной структуры (существующих и планируемых)), объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов, в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

графическое изображение территории по результатам реализации ее комплексного развития, включая схему предполагаемого размещения создаваемых объектов капитального строительства, изображение внешнего облика такой территории, размещенных на ней объектов капитального строительства, элементов благоустройства, объектов транспортной и социальной инфраструктур;

чертеж или чертежи планировки территории, подлежащие включению в основную часть проекта планировки территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, и чертежи межевания территории, подлежащие включению в основную часть проекта межевания указанной территории;

10) пояснительная записка, которая должна содержать обоснование соответствия содержания архитектурно-градостроительной концепции развития территории целям комплексного развития территории.

5. Уполномоченный орган не вправе требовать от заявителя предоставления документов, не указанных в пункте 4 настоящего Порядка.

6. Днем поступления заявления является дата его регистрации в уполномоченном органе. Срок регистрации заявления не должен превышать одного рабочего дня с даты его поступления в уполномоченный орган.

7. В течение 10 дней со дня поступления заявления уполномоченный орган возвращает заявление правообладателю:

1) если заявление не соответствует требованиям пункта 3 настоящего Порядка;

2) к заявлению не приложены документы, предусмотренные пунктом 4 настоящего Порядка;

3) приложенные к заявлению документы содержат противоречивые сведения, незаверенные исправления, подчистки, помарки, или текст приложенных документов не поддается прочтению.

При этом правообладателю должны быть указаны причины возврата заявления.

8. В целях рассмотрения заявления уполномоченный орган:

1) в течение трех рабочих дней со дня поступления заявления запрашивает в электронном виде с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия:

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

- содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости сведения об объектах недвижимости, сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости, кадастровые планы территории кадастровых кварталов, попадающих в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, – в Управлении государственной регистрации права и кадастра Севастополя;

2) в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления обеспечивает размещение заявления и приложенных к нему документов в Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Севастополя (далее – ГИСОГД) в целях осуществления сбора согласований исполнительных органов государственной власти города Севастополя (далее – ИОГВ). В день размещения заявления и документов в ГИСОГД уполномоченный орган направляет соответствующее уведомление в ИОГВ посредством системы электронного документооборота.

9. ИОГВ в срок не более пяти рабочих дней (за исключением ИОГВ, указанного в подпункте 7 настоящего пункта, который размещает предложения по согласованию проекта договора о комплексном развитии территории и предоставляет сведения в срок не более 15 рабочих дней) размещают в ГИСОГД свои предложения по согласованию проекта договора о комплексном развитии территории и предоставляют следующие сведения:

1) Департамент городского хозяйства города Севастополя – информацию о наличии свободных мощностей теплоэнергетического комплекса (систем тепло-, водоснабжения и водоотведения (хозяйственно-бытовые сточные воды)) на территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, а также предложения по развитию инженерной инфраструктуры, которые необходимо выполнить в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей, о включении мероприятий по развитию инженерной инфраструктуры в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Севастополя; информацию (сведения) о наличии резерва мощностей систем электроснабжения и газоснабжения на территории города (для определения возможностей и планируемой нагрузки на топливно-энергетический комплекс, возможности заключения договора о комплексном развитии территории);

2) Департамент здравоохранения города Севастополя – информацию о существующем дефиците мест в объектах здравоохранения в границах

территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, с учетом расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами здравоохранения и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения города Севастополя, о подтверждении данных ИОГВ или заявителя о фактической наполняемости конкретного объекта здравоохранения, а также предложения по созданию и (или) развитию объектов здравоохранения, которые необходимо выполнить в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей, о включении мероприятий по созданию и (или) развитию объектов здравоохранения в программы комплексного развития социальной инфраструктуры города Севастополя (для определения мероприятий, необходимых для достижения параметров комплексного развития территории);

3) Управление по делам молодежи и спорта города Севастополя – сведения о существующем дефиците в объектах физической культуры и спорта на территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, с учетом расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами физической культуры и спорта и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения города Севастополя (для определения нагрузки на существующие объекты физической культуры и спорта);

4) Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя – информацию в отношении земель и земельных участков, находящихся в государственной собственности города Севастополя, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, о правах третьих лиц, ограничениях (обременениях) прав (в случае отсутствия таковых сведений в Едином государственном реестре недвижимости);

5) Департамент труда и социальной защиты населения города Севастополя – информацию о численности и профессионально-квалификационном составе граждан, состоящих на учете в органах службы занятости населения в качестве безработных, которые могут быть привлечены к работам по обеспечению застройки, предполагаемой проектом договора о комплексном развитии территории (для определения мероприятий, необходимых для достижения параметров комплексного развития территории);

6) Департамент образования и науки города Севастополя – информацию о существующем дефиците мест в объектах образования города Севастополя с учетом расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами образования и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения города Севастополя, о подтверждении данных ИОГВ

или заявителя о фактической наполняемости конкретного объекта образования, а также предложения по созданию и (или) развитию объектов образования, которые необходимо выполнить в рамках комплексного развития территории, о включении мероприятий по созданию и (или) развитию объектов образования в программы комплексного развития социальной инфраструктуры города Севастополя (для определения мероприятий, необходимых для достижения параметров комплексного развития территории);

7) Департамент сельского хозяйства и потребительского рынка города Севастополя – сведения о наличии ранее мелиорированных земель в границах земельного участка (для определения ограничений по осуществлению градостроительной деятельности и возможности заключения договора);

8) Департамент природных ресурсов и экологии города Севастополя – информацию об особо охраняемых природных территориях (в том числе особо охраняемых природных территориях федерального значения), режимах использования и ограничениях размещения объектов капитального строительства на указанных территориях, сведения о наличии либо отсутствии общераспространенных полезных ископаемых в недрах, зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, наличии водоохраных зон, прибрежно-защитных и береговых полос, сведения о пересечении границ лесных участков, на которых расположены защитные леса города Севастополя, с границами земельных участков, предполагаемых к застройке, с указанием координат и площади пересечения (при наличии) (для определения ограничений по осуществлению градостроительной деятельности и возможности заключения договора). Сведения о границах особо охраняемой природной территории, о лесных участках, зонах с особыми условиями использования территории (охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы), водоохранная, прибрежная защитная полоса, зона затопления и подтопления; зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны) предоставляются в случае принятия Департаментом природных ресурсов и экологии города Севастополя соответствующего решения (нормативного правового акта) в отношении указанных сведений при условии отсутствия таковых сведений в Едином государственном реестре недвижимости;

9) Департамент транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Севастополя – информацию о запланированных и проводимых мероприятиях по развитию дорожно-транспортной инфраструктуры на территориях, прилегающих к территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, возможностях

подключения к существующей улично-дорожной сети, а также о включении мероприятий по созданию и (или) развитию объектов дорожно-транспортной инфраструктуры в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры города Севастополя (для определения мероприятий, необходимых для достижения параметров комплексного развития территории);

10) Управление охраны объектов культурного наследия города Севастополя – сведения об объектах культурного наследия, их зонах охраны, о границах территорий объектов культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, защитных зонах объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, об утвержденных требованиях к градостроительным регламентам в границах рассматриваемых зон охраны, нахождении земельного участка в границах территории исторического поселения федерального значения город Севастополь, требованиях к градостроительным регламентам в границах исторического поселения федерального значения город Севастополь и предмете охраны исторического поселения федерального значения город Севастополь, а также иных имеющихся ограничениях использования земельного участка в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия (для определения ограничений по осуществлению градостроительной деятельности и их учета в проекте договора);

11) Департамент цифрового развития города Севастополя – сведения об обеспеченности отделениями почтовой связи, многофункциональными центрами предоставления государственных и муниципальных услуг, информацию о резервах или дефиците информационной инфраструктуры на осваиваемой территории, включая сотовую связь, а также предложения по развитию сетей и систем связи для обеспечения комплексного развития территории в части информационной инфраструктуры;

12) Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя – информацию об оформленных земельно-имущественных отношениях на рассматриваемую территорию с указанием категории, вида разрешенного использования земельных участков, прав третьих лиц, ограничений (обременений) права (для определения законных оснований действия оформленных земельно-имущественных отношений).

10. В срок не более чем 40 рабочих дней со дня поступления заявления уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление и документы с учетом информации, предоставленной в соответствии с пунктами 8 и 9 настоящего Порядка, проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных пунктом 11 настоящего Порядка, и по результатам указанных рассмотрения и проверки совершает одно из следующих действий:

1) подписывает предоставленный правообладателем проект договора о комплексном развитии территории и направляет его заявителю;

2) отказывает в подписании предоставленного правообладателем проекта договора о комплексном развитии территории и направляет отказ в заключении договора заявителю, с обязательным обоснованием причин отказа, перечисленных в пункте 11 настоящего Порядка;

3) направляет правообладателю протокол разногласий к проекту договора о комплексном развитии территории.

11. Основаниями для отказа в заключении договора являются:

1) несоответствие предлагаемых параметров развития территории параметрам комплексного развития территории, предусмотренным градостроительными регламентами правил землепользования и застройки города Севастополя;

2) несоответствие предлагаемого к заключению проекта договора о комплексном развитии территории и представленной архитектурно-градостроительной концепции развития территории документации по планировке территории, утвержденной в целях комплексного развития территории;

3) несоответствие предлагаемого к заключению проекта договора о комплексном развитии территории требованиям, указанным в статьях 68, 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) несоответствие представленной архитектурно-градостроительной концепции развития территории утвержденным документам территориального планирования Российской Федерации, территориального планирования города Севастополя;

5) несоответствие предлагаемых к размещению объектов правовому режиму земельных участков, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, определенному Земельным кодексом Российской Федерации согласно принадлежности таких земельных участков к определенной категории земель;

6) отсутствие прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости (права собственности, права аренды либо безвозмездного пользования) у заявителя, либо если срок действия его прав на земельный участок составляет на день заключения договора менее чем пять лет;

7) наличие на день поступления заявления о заключении договора проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, в границах которой располагаются принадлежащие правообладателям земельные участки и объекты недвижимого имущества, указанные в составе приложенных к заявлению документов. В отношении указанных объектов договор о комплексном развитии территории нежилой застройки может быть заключен правообладателями в соответствии с требованиями пункта 4 части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации и на условиях, установленных указанным проектом решения;

8) несоответствие представленной архитектурно-градостроительной концепции правилам землепользования и застройки города

Севастополя в части отсутствия в правилах землепользования и застройки установленной территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, включающей представленную правообладателем к рассмотрению территорию;

9) наличие на день поступления заявления заключенного договора или принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории, границы которых частично или полностью совпадают с территорией, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей;

10) территория, подлежащая комплексному развитию, в отношении которой подано заявление о заключении договора, полностью или частично входит в границы территории, в отношении которой имеется утвержденная документация по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

12. Основаниями для направления правообладателю протокола разногласий к проекту договора о комплексном развитии территории являются:

1) наличие в проекте договора о комплексном развитии территории опечаток, описок;

2) инициатива уполномоченного органа о дополнении проекта договора о комплексном развитии территории отдельными положениями.

13. В случае получения протокола разногласий от уполномоченного органа правообладатель направляет подписанный экземпляр договора с внесенными изменениями в адрес уполномоченного органа в течение 30 дней с даты получения договора и протокола разногласий. В случае непредоставления правообладателем в уполномоченный орган подписанного экземпляра договора с внесенными изменениями в указанный срок, рассмотрение заявления уполномоченным органом считается прекращенным, что не лишает заявителя права повторно направить заявление в уполномоченный орган с соблюдением настоящего Порядка.

14. Договор о комплексном развитии территории заключается в письменной форме в количестве экземпляров, определяемом числом участников.
