



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21 мая 2021 г.

№ 286-п

г. Тюмень

*Об утверждении Порядка  
заключения договора о комплексном  
развитии территории по инициативе  
правообладателей без проведения  
торгов*

В соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации утвердить Порядок заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей без проведения торгов согласно приложению к настоящему постановлению.

Губернатор области



**А.В. Моор**

**ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ  
ТЕРРИТОРИИ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ  
БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ**

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации регулирует процедуру заключения уполномоченным органом местного самоуправления (далее - уполномоченный орган) договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей без проведения торгов (далее - договор о комплексном развитии территории).

2. Настоящий Порядок применяется в случаях отнесения полномочий по заключению договора о комплексном развитии территории к полномочиям органов государственной власти Тюменской области в соответствии с нормативными правовыми актами Тюменской области.

3. Под правообладателем в соответствии с настоящим Порядком понимается лицо, указанное в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - правообладатель, правообладатели).

4. В целях заключения договора о комплексном развитии территории правообладатель или заключившие соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории (далее - соглашение) правообладатели, в случае если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями, направляют в уполномоченный орган:

1) заявление о заключении договора о комплексном развитии территории в произвольной форме;

2) проект договора о комплексном развитии территории;

3) соглашение в случае, если правообладателей не менее чем два;

4) перечень планируемых мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации договора о комплексном развитии территории, либо подготовленную в соответствии с действующим законодательством документацию по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории;

5) схему границ территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, на которой графически отображаются все объекты капитального строительства. Схема разрабатывается с использованием топографического материала масштаба 1:2000 или 1:500 с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов, в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на соответствующей территории;

6) письменное согласие, необходимое в случае нахождения на территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, соответствующих объектов или земельных участков: от Главного управления строительства Тюменской области в части включения в договор о комплексном развитии территории объектов регионального значения, от Департамента жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области в части включения в договор о комплексном развитии территории объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения регионального значения, от Комитета по охране и использованию объектов историко-культурного наследия Тюменской области в части включения в договор о комплексном развитии территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации, от Департамента недропользования и экологии Тюменской области в части включения в договор о комплексном развитии территории особо охраняемых природных территорий регионального значения, от Северо-Уральского межрегионального Управления Росприроднадзора в части включения в договор о комплексном развитии территории особо охраняемых природных территорий федерального значения, от Департамента имущественных отношений Тюменской области в части включения в договор о комплексном развитии территории объектов недвижимости, находящихся в собственности Тюменской области, в том числе земельных участков, а также иных земельных участков, полномочия в отношении которых указанный орган реализует в соответствии с действующим законодательством;

7) письменное согласие, необходимое в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. В договор о комплексном развитии территории включаются сведения в соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соглашение включаются условия, предусмотренные статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Уполномоченный орган регистрирует заявление и документы, указанные в пункте 4 настоящего Порядка, не позднее рабочего дня, следующего за днем их поступления.

7. В течение 30 календарных дней со дня регистрации заявления и документов, указанных в пункте 4 настоящего Порядка, при отсутствии основания для отказа в заключении договора о комплексном развитии территории в соответствии с подпунктом 3 пункта 8 настоящего Порядка, уполномоченный орган осуществляет:

1) анализ поступивших документов, в том числе проекта договора и соглашения, на соответствие установленным требованиям;

2) обеспечение сбора сведений:

об объектах недвижимости и земельных участках в границах

территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, включая сведения о существующих правах, ограничениях, обременениях прав и их условий;

о наличии на территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия;

о имеющихся на территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, сетей тепло-, электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения;

иных сведений, необходимых для заключения договора о комплексном развитии территории;

3) проведение обследования территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей.

8. Основаниями для отказа в заключении договора о комплексном развитии территории являются:

1) отсутствие прав на земельные участки (за исключением случая согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков, указанных в части 2 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации) и (или) на расположенные на них объекты недвижимости (права собственности, права аренды либо безвозмездного пользования) у правообладателя или правообладателей или срок действия их прав на земельный участок составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории менее чем пять лет;

2) несоответствие содержания проекта договора о комплексном развитии территории и (или) соглашения требованиям, установленным пунктом 5 настоящего Порядка;

3) непредоставление документов, указанных в подпунктах 1, 2, 4, 5 пункта 4 настоящего Порядка, а также документов, которые должны быть предоставлены в целях заключения договора о комплексном развитии территории в зависимости от случаев, указанных в подпунктах 3, 6, 7 пункта 4 настоящего Порядка;

4) несоответствие планируемых мероприятий требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности, гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды, законодательством в области особо охраняемых природных территорий, лесным законодательством;

5) непредставление правообладателем или правообладателями

подписанного договора о комплексном развитии территории в срок, указанный в пункте 10 настоящего Порядка.

9. В течение 40 календарных дней со дня регистрации заявления и документов, указанных в пункте 4 настоящего Порядка, уполномоченный орган направляет правообладателю или правообладателям:

1) подписанный договор о комплексном развитии территории при отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 8 настоящего Порядка;

2) уведомление об отказе в заключении договора о комплексном развитии территории при наличии оснований, предусмотренных подпунктами 1-4 пункта 8 настоящего Порядка, с указанием всех мотивированных оснований для отказа.

10. Подписание договора о комплексном развитии территории правообладателем или правообладателями и направление подписанного экземпляра такого договора в уполномоченный орган осуществляется в течение 30 календарных дней со дня получения правообладателем или правообладателями договора о комплексном развитии территории.

При непредставлении подписанного договора о комплексном развитии территории в уполномоченный орган в срок, установленный в абзаце первом настоящего пункта, договор считается незаключенным. В течение 10 календарных дней со дня истечения срока, указанного в абзаце первом настоящего пункта, уполномоченный орган готовит и направляет в адрес правообладателя или правообладателей уведомление об отказе в заключении договора о комплексном развитии территории с указанием мотивированного основания для отказа.

11. Правообладатель или правообладатели вправе отказаться от исполнения договора о комплексном развитии территории в одностороннем порядке в случае отказа или уклонения уполномоченного органа от исполнения обязательств, предусмотренных статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае, предусмотренном частью 13 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. Отказ в заключении договора о комплексном развитии территории не препятствует повторному обращению правообладателя или правообладателей в уполномоченный орган с заявлением о заключении договора о комплексном развитии территории после устранения обстоятельств, послуживших причиной отказа.