|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение № 5  к постановлению Главархитектуры Рязанской области  от 18 ноября 2021 г. № 525-п |

ПОРЯДОК

заключения договора о комплексном развитии территорий

без проведения торгов на территории

Рязанской области

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок регулирует процедуру заключения договора о комплексном развитии территорий без проведения торгов на территории Рязанской области (далее соответственно - договор, Порядок).

1.2. Для целей настоящего Порядка заявителями, имеющими право на заключение договора (далее - заявители), являются:

1) правообладатель земельного участка и (или) объекта недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории;

2) лицо, которому земельный участок (земельные участки), находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством.

1.3. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее - соглашение).

Условиями соглашения являются:

1) сведения о границах территории (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества), в отношении которой предполагается осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

2) обязательства сторон, возникающие в связи с реализацией мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, в том числе по обеспечению подготовки и утверждению документации по планировке территории;

3) порядок и условия распределения между правообладателями расходов на осуществление мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, включая подготовку документации по планировке территории, и доходов от реализации ими инвестиционных проектов в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

4) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения;

5) обязательство сторон заключить с органом местного самоуправления договор о комплексном развитии территории;

6) порядок и условия распределения между правообладателями расходов на строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (при необходимости).

1.4. В договор включаются:

1) сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;

2) перечень расположенных в границах такой территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции;

3) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений;

4) перечень выполняемых лицом, заключившим договор, видов работ по благоустройству территории, срок их выполнения;

5) обязательство лица, заключившего договор, по подготовке и представлению на утверждение исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления в определенный договором срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора;

6) обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, определенные на основании этой документации этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию такой территории в отношении двух и более таких несмежных территорий или их частей в случае заключения договора в отношении таких несмежных территорий или их частей;

7) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, срок его исполнения;

8) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством;

9) обязательство лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, или исполнительного органа государственной власти либо органа местного самоуправления обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;

10) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления после выполнения лицом, заключившим договор, обязательства, предусмотренного подпунктом 5 настоящего пункта, предоставить указанному лицу в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также в соответствующих случаях обязательство выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство, сроки выполнения указанных обязательств;

11) льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии), которые предоставляются лицу, заключившему договор, в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора;

13) срок действия договора, который не может превышать предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории, предусмотренный таким решением.

1.5. В границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, не могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие таким правообладателям, если иное не предусмотрено частью 2 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации. По согласованию с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Рязанской области или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границы территории, подлежащей комплексному развитию, могут включаться земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков.

2. Порядок рассмотрения заявления о заключении договора

2.1. В целях заключения договора заявитель представляет в уполномоченный орган местного самоуправления заявление о заключении договора по форме, согласно приложению к настоящему Порядку (далее именуемое – заявление).

2.2. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) документ, удостоверяющий личность заявителя;

2) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя действовать от имени заявителя (в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя);

3) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (в случае если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества);

4) схема границ территории, подлежащей комплексному развитию на кадастровом плане территории с указанием координат характерных точек границ территории;

5) документы, подтверждающие права на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества. Лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством, также представляются документы, подтверждающие, что срок действия их прав на земельный участок составляет на день заключения договора не менее чем пять лет, и письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества либо письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности;

6) план реализации комплексного развития территории;

7) проект договора;

8) копии учредительных документов для юридических лиц.

9) копия решения об одобрении или о совершении крупной сделки (в случае если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и, если для заявителя заключение договора аренды является крупной сделкой).

2.3. Схема границ представляет собой документ, в котором в текстовой и графической форме отражены сведения о землях (частях земельных участков), необходимые для размещения объекта.

Схема границ составляется в масштабе 1:500 - 1:2000 с использованием системы координат, применяемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости, с учетом сведений Единого государственного реестра недвижимости.

2.4. Уполномоченный орган местного самоуправления рассматривает заявление и прилагаемые к нему документы и не позднее десяти рабочих дней со дня поступления заявления возвращает его и прилагаемые документы представившему заявителю с указанием причин возврата, если для этого имеются следующие основания:

нарушения требований к форме и содержанию заявления;

к заявлению не приложены документы, указанные в пункте 2.2 настоящего Порядка;

представление документов, содержащих противоречивые сведения, незаверенные исправления, подчистки, помарки;

представление документов, текст которых не поддается прочтению.

2.5. При отсутствии оснований для возврата документов, установленных пунктом 2.4 настоящего Порядка, уполномоченный орган местного самоуправления не позднее 30 рабочих дней со дня поступления заявления рассматривает заявление и прилагаемые к нему документы.

По результатам рассмотрения заявления и прилагаемых к нему документов уполномоченный орган местного самоуправления принимает решение об отказе в заключение договора или направляет заявителю договор о комплексном развитии территории для подписания.

2.6. Уполномоченный орган местного самоуправления принимает решение об отказе в заключение договора по следующим основаниям:

1) проект договора не соответствует требованиям [пункта 1.4](consultantplus://offline/ref=45FBAAE54FAEBC72AE799A68F02F151990223EA2A80FFE6735A012C9626754F5E1E820F748DE930D7991AC0AD721E3C4D4E21014F6B687092955F2DCT1S3H) настоящего Порядка;

2) предлагаемые параметры развития территории и (или) предлагаемых к размещению объектов не соответствуют действующим документам территориального планирования в части размещения объектов федерального, регионального, местного значения;

3) предлагаемые к размещению объекты недвижимого имущества не соответствуют ограничениям использования земель и (или) земельных участков, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

4) наличие на день подачи 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;

5) несоответствие соглашения требованиям, установленным [частью 6 статьи 70](consultantplus://offline/ref=186BB5103B1E11EBA8528B28A6F0F53ECE335F058714BCC364A8589BC721C606682FBDB2E75848CA8500DEE969CAF57B22C78EEAE5F6r7W3I) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.7. Решение об отказе в заключении договора направляется уполномоченным органом местного самоуправления заявителю в течении 3 рабочих дней.

Приложение

к Порядку заключения договора о комплексном развитии территорий

без проведения торгов на территории Рязанской области

Форма

заявления о заключении договора о комплексном развитии

территории по инициативе правообладателей

Администрация \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Для юридических лиц \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

и индивидуальных предпринимателей (полное наименование организации

и организационно-правовой формы)

в лице:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ФИО руководителя или иного

уполномоченного лица)

Документ, удостоверяющий личность:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(вид документа)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(серия, номер)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(кем, когда выдан)

Сведения о государственной

регистрации юридического лица

(индивидуального предпринимателя):

ОГРН (ОГРНИП)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Место нахождения

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Контактная информация

Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

эл. почта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Для физических лиц

ФИО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Документ, удостоверяющий личность:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(вид документа)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(серия, номер)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(кем, когда выдан)

СНИЛС

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес регистрации

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Контактная информация

тел. \_\_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

эл. почта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Прошу заключить договор о комплексном развитии территории

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

Кадастровые номера земельных участков и объектов недвижимого имущества,

расположенных в границах развиваемой территории: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сведения об утвержденной документации по планировке территории

применительно к рассматриваемой территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Приложение:



\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность уполномоченного лица) (подпись) (расшифровка подписи)