



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
АДМИНИСТРАЦИЯ ПЕСЧАНОКОПСКОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.12.2021

№ 1118

с. Песчанокопское

Об утверждении порядка подготовки и принятия решений о комплексном развитии территорий в Песчанокопском районе

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в связи с внесением изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»,

**Постановляю:**

1. Утвердить порядок подготовки и принятия решений о комплексном развитии территорий в Песчанокопском районе согласно приложению к постановлению.

2. Опубликовать настоящее постановление на официальном сайте Администрации Песчанокопского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Руководителю пресс-службы Администрации района (Сидоренко С.А.) опубликовать настоящее постановление в вестнике Администрации Песчанокопского района «Район официальный».

4. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением данного постановления возложить на заместителя главы Администрации района по сельскому хозяйству и вопросам муниципального хозяйства Кравцова А.Н.

Глава Администрации  
Песчанокопского района



И. И. Апольский

Постановление вносит:  
сектор по вопросам архитектуры  
и градостроительства

Приложение  
к постановлению Администрации  
Песчанокопского района  
от 21.12.2021 № 1118

Порядок подготовки и принятия решений о комплексном развитии  
территорий в Песчанокопском районе

1. Общие положения:

1.1. Настоящий Порядок регулирует подготовку и принятие решений:  
о комплексном развитии территории жилой застройки;  
о комплексном развитии территории нежилой застройки;  
о комплексном развитии незастроенной территории;  
о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя  
(правообладателей) земельных участков и (или) расположенных на них  
объектов недвижимого имущества;

1.2. Настоящий Порядок разработан в соответствии со статьями 64 - 70  
Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 39.6, 39.8,  
39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Порядок подготовки проекта  
решения о комплексном развитии территории :

2.1. Решения о комплексном развитии территории жилой застройки,  
территории нежилой застройки, незастроенной территории принимаются  
в форме постановления Администрации Песчанокопского района;

2.2. Уполномоченными органами по подготовке предложений, пакета  
документов и проекта решения о комплексном развитии территории  
являются:

2.2.1. Отдел по вопросам муниципального хозяйства Администрации  
района, в случае принятия решения о комплексном развитии территории  
жилой застройки;

2.2.2. Сектор по вопросам архитектуры и градостроительства  
Администрации района, в случае принятия решения о комплексном развитии  
территории нежилой застройки;

2.2.3. Отдел имущественных и земельных отношений Администрации  
района, в случае принятия решения о комплексном развитии незастроенной  
территории.

2.3. Уполномоченный орган направляет запросы:

2.3.1. В отдел имущественных и земельных отношений Администрации  
района (в случае если уполномоченный орган – отдел по вопросам  
муниципального хозяйства Администрации района и сектор по вопросам  
архитектуры и градостроительства Администрации района)  
о предоставлении информации об объектах недвижимости, находящихся

в муниципальной собственности и земельных участках, находящихся в муниципальной собственности в границах территории, подлежащей комплексному развитию, включая сведения о существующих правах, ограничениях, обременениях прав и их условиях, о планируемых к реализации на торгах земельных участков и объектов недвижимости, о предварительном согласовании предоставления земельного участка, о проведении обследования территории (муниципального земельного контроля), подлежащей комплексному развитию территории, и предоставлении соответствующего акта.

2.3.2. В администрацию соответствующего сельского поселения - о предложениях по благоустройству подлежащей комплексному развитию территории.

2.3.3. В отдел по вопросам муниципального хозяйства Администрации района - о наличии на подлежащей комплексному развитию территории многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, но соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации; о наличии на подлежащей комплексному развитию территории действующих муниципальных и (или) ведомственных целевых программ по вопросам энергосбережения, благоустройства, озеленения; инвестиционных программ организаций, осуществляющих холодное водоснабжение и (или) водоотведение.

2.3.4. В сектор по вопросам архитектуры и градостроительства о проведении мероприятий по подготовке документации по планировке территории в целях комплексного развития территорий, предоставления сведений о функциональном зонировании и территориальном планировании рассматриваемой территории (в случае если уполномоченный орган – отдел имущественных и земельных отношений Администрации района, отдел по вопросам муниципального хозяйства Администрации района).

2.3.5. В отдел по вопросам муниципального хозяйства Администрации района о предоставлении информации о наличии на подлежащей комплексному развитию территории объектов коммунальной инфраструктуры, их соответствия (несоответствия) программе комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программе комплексного развития транспортной инфраструктуры.

2.3.6. В отдел социально-экономического развития и привлечения инвестиций Администрации района о предоставлении сведений о наличии на подлежащей комплексному развитию территории действующих муниципальных и (или) ведомственных целевых программ развития района, инвестиционных проектов и бизнес-планов в области строительства объектов жилищной, социальной и производственной инфраструктуры.

2.3.7. В Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области о наличии на подлежащей комплексному развитию территории

объектов культурного наследия федерального, регионального либо местного (муниципального) значения.

2.3.8. В ресурсоснабжающие организации - о возможности и условиях подключения объектов, предполагаемых к строительству в границах подлежащей комплексному развитию территории по инициативе органа местного самоуправления, к сетям тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения об имеющихся на территории сетях.

2.3.9. В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области - о предоставлении сведений из Единого государственного реестра недвижимости в отношении земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества в границах территории, подлежащей комплексному развитию территории.

2.3.10. В отдел образования Администрации Песчанокопского района о предоставлении сведений о фактической обеспеченности и потребности в объектах дошкольного образования и общего образования в границах территории, подлежащей комплексному развитию территории по инициативе органа местного самоуправления.

2.3.11. В МБУЗ «ЦРБ» Песчанокопского района о предоставлении сведений о фактической обеспеченности и потребности в объектах здравоохранения в границах территории, подлежащей комплексному развитию территории по инициативе органа местного самоуправления.

2.3.12. В иные государственные или муниципальные органы и иные организации в случае необходимости.

Указанные в подпунктах 2.3.1 - 2.3.12 пункта 2.3 раздела 2 отраслевые (функциональные) и территориальные органы Администрации района представляют требуемые сведения в уполномоченный орган не позднее 14 календарных дней с даты получения запроса. Государственные органы и иные организации представляют сведения в срок, установленный законодательством.

2.4. По итогам полученных сведений уполномоченный орган готовит проект решения о комплексном развитии соответствующей территории в срок, установленный нормативным правовым актом Правительства Ростовской области.

### 3. Процедура принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки

3.1. Отдел по вопросам муниципального хозяйства Администрации района готовит проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки в установленном порядке с учетом мероприятий, указанных в разделе 2 настоящего постановления.

3.2. Отдел по вопросам муниципального хозяйства Администрации района направляет проект решения о комплексном развитии территории

жилой застройки в Правительство Ростовской области для согласования границ территории, в отношении которой планируется принятие решения о развитии территории жилой застройки в течение 5 рабочих дней с момента подготовки проекта.

3.3. Отдел по вопросам муниципального хозяйства Администрации района в течение 7 рабочих дней с даты согласования Правительством Ростовской области границ территории, в отношении которой планируется принятие решения о развитии территории жилой застройки:

3.3.1. обеспечивает опубликование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в вестнике Администрации Песчанокского района «Район официальный» и на официальном сайте Администрации Песчанокского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.3.2. Отдел по вопросам муниципального хозяйства Администрации района обеспечивает мероприятия по размещению на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории и проведению в установленном порядке общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки. Администрации сельских поселений направляют протоколы общего собрания собственников многоквартирных домов в отдел по вопросам муниципального хозяйства Администрации района в срок не позднее 3 рабочих дней с даты проведения собрания.

3.4. Постановление Администрации Песчанокского района о комплексном развитии жилой застройки территории принимается в срок не более чем тридцать дней со дня окончания срока, установленного нормативным правовым актом Правительства Ростовской области для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, предусмотренных пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

3.5. Сектор правовой работы Администрации района в течение 30 рабочих дней с момента опубликования постановления Администрации района о комплексном развитии жилой застройки территории осуществляет разработку проекта договора о комплексном развитии территории жилой

застройки в соответствии со ст. 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.6. Уполномоченными органами по реализации мероприятий, предусмотренных договором о комплексном развитии территории жилой застройки, являются:

3.6.1. Сектор по вопросам архитектуры и градостроительства по подготовке и утверждению документации по планировке территории, а также при необходимости по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки сельских поселений.

3.6.2. Отдел по вопросам муниципального хозяйства Администрации района определяет этапы реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение.

3.6.3. Отдел имущественных и земельных отношений Администрации района принимает решения об изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

3.6.4. Отдел имущественных и земельных отношений Администрации района обеспечивает 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.

3.6.5. Отдел по вопросам муниципального хозяйства Администрации района обеспечивает выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со 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.

3.6.6. Отдел имущественных и земельных отношений Администрации района обеспечивает выполнение мероприятий по предоставлению земельных участков, необходимых для целей реализации проекта комплексного развития территории.

3.7. На основании правового акта Администрации района о комплексном развитии территории жилой застройки отдел по вопросам муниципального хозяйства Администрации района:

3.7.1. обеспечивает подготовку технического задания на оказание услуг по определению начальной цены предмета торгов на право заключить договор о комплексном развитии территорий;

3.7.2. обеспечивает подготовку исходных данных для проведения конкурса на оказание услуг по определению начальной цены предмета торгов на право заключить договор о комплексном развитии территорий;

3.7.3. обеспечивает подготовку документов для оценки начальной цены предмета торгов.

3.8. Отдел имущественных и земельных отношений Администрации района осуществляет подготовку правового акта Администрации района о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки.

3.9. Отдел имущественных и земельных отношений Администрации района подготавливает договор о комплексном развитии территории жилой застройки и обеспечивает проведение торгов.

3.10. Администрация Песчанокского района заключает с победителем торгов или иным лицом в соответствии со ст. 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации договор о комплексном развитии территории жилой застройки в сроки, установленные действующим законодательством.

#### 4. Процедура принятия решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки

4.1. Сектор по вопросам архитектуры и градостроительства Администрации района готовит проект решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки в установленном порядке с учетом мероприятий, указанных в разделе 2 настоящего постановления.

4.2. Сектор по вопросам архитектуры и градостроительства Администрации района направляет проект решения о комплексном развитии нежилкой застройки в Правительство Ростовской области для согласования границ территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки в течение 5 рабочих дней с момента подготовки проекта.

4.3. Сектор по вопросам архитектуры и градостроительства Администрации района в течение 7 дней с даты согласования Правительством Ростовской области границ территории, в отношении которой планируется принятие решения о развитии территории нежилкой застройки:

4.3.1. Руководитель пресс-службы Администрации района обеспечивает опубликование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в вестнике Администрации Песчанокского района «Район официальный» и подлежит размещению на официальном сайте Администрации Песчанокского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4.3.2. Сектор по вопросам архитектуры и градостроительства направляет заказными письмами с уведомлением предложение о заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в

границах такой территории.

4.4. Решение о комплексном развитии территории нежилкой застройки принимается в виде правового акта Администрации Песчанокоского района.

4.5. Сектор правовой работы Администрации района в течение 30 дней с момента опубликования постановления Администрации района готовит проект договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение.

4.6. Администрация Песчанокоского района заключает с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, в соответствии со ст. 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации договор о комплексном развитии территории нежилкой застройки в сроки, установленные действующим законодательством.

4.7. В случае отсутствия в письменной форме согласия правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории в уполномоченном органе по истечении 45 дней со дня получения правообладателем предложения указанного в п. 5.3.2. настоящего Порядка сектор правовой работы Администрации района в течение 30 рабочих дней осуществляет разработку проекта договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки в соответствии со ст. 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.8. Уполномоченными органами по реализации мероприятий, предусмотренных договором о комплексном развитии территории нежилкой застройки, являются:

4.8.1. Сектор по вопросам архитектуры и градостроительства Администрации района по подготовке и утверждению документации по планировке территории, а также при необходимости по внесению изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки сельских поселений.

4.8.2. Обеспечение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со 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 нежилкой застройки осуществляют отраслевые (функциональные) и территориальные органы Администрации района в рамках своих полномочий.

4.9. На основании правового акта Администрации района о комплексном развитии территории нежилкой застройки:

Сектор по вопросам архитектуры и градостроительства Администрации района обеспечивает проведение мероприятий:

4.9.1. подготовку технического задания на оказание услуг по определению начальной цены предмета торгов на право заключить договор о комплексном развитии территорий;

4.9.2. подготовку исходных данных для проведения конкурса на оказание услуг по определению начальной цены предмета торгов на право заключить договор о комплексном развитии территорий;

4.9.3. подготовку документов для оценки начальной цены предмета торгов.

4.10. Отдел имущественных и земельных отношений Администрации района осуществляет подготовку правового акта Администрации района о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки.

4.11. Отдел имущественных и земельных отношений Администрации района подготавливает договор о комплексном развитии территории нежилой застройки и обеспечивает проведение торгов.

4.12. Администрация Песчанокопского района заключает с победителем торгов или иным лицом в соответствии со ст. 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации договор о комплексном развитии территории нежилой застройки в сроки, установленные действующим законодательством.

## 5. Процедура принятия решения о комплексном развитии незастроенной территории

5.1. Отдел имущественных и земельных отношений Администрации района осуществляет подготовку правового акта Администрации района о комплексном развитии незастроенной территории в установленном порядке с учетом мероприятий, указанных в разделе 2 настоящего постановления.

5.2. Отдел имущественных и земельных отношений Администрации района в течение 30 рабочих дней с момента опубликования постановления о комплексном развитии незастроенной территории осуществляет разработку проекта договора о комплексном развитии незастроенной территории в соответствии со ст. 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.4. На основании правового акта Администрации района о комплексном развитии незастроенной территории отдел имущественных и земельных отношений Администрации района обеспечивает проведение мероприятий:

5.4.1. подготовку технического задания на оказание услуг по определению начальной цены предмета торгов на право заключить договор о комплексном развитии территорий;

5.4.2. проведение конкурса на оказание услуг по определению начальной цены предмета торгов на право заключить договор о комплексном развитии территорий;

5.4.3. оценку начальной цены предмета торгов.

5.5. Сектор по вопросам архитектуры и градостроительства Администрации района выполняет мероприятия по утверждению документации по планировке территории, а также при необходимости по внесению изменений в генеральный план сельского поселения, Правила землепользования и застройки сельского поселения.

5.6. Отдел имущественных и земельных отношений Администрации района осуществляет подготовку правового акта Администрации района о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории и проводит торги (за исключением случаев самостоятельной реализации муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории).

5.7. Администрация района заключает с победителем торгов или иным лицом в соответствии со ст. 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации договор о комплексном развитии незастроенной территории в сроки, установленные действующим законодательством.

## 6. Порядок проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории

6.1. Организатором торгов на право заключить договор о комплексном развитии территории нежилкой застройки является отдел имущественных и земельных отношений Администрации района.

6.2. Порядок проведения торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории устанавливается Правительством Российской Федерации.

6.3. Торги на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления проводятся в порядке, установленном статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## 7. Порядок рассмотрения уполномоченными органами договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей

7.1. Сопровождает рассмотрение и согласование уполномоченными органами договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей отдел социально-экономического развития и привлечения инвестиций Администрации района.

7.2. Заявление и подготовленные проект договора о комплексном развитии территории между органом местного самоуправления и правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с

земельным законодательством, в случае, если срок действия их прав на земельный участок составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории не менее чем пять лет (далее – правообладатели), а также чертеж или чертежи планировки территории и чертежи межевания территории, подлежащие включению в основную часть проекта по планировке и проекта по межеванию территории, поступившие в Администрацию района, направляются в течение 2 рабочих дней в уполномоченный орган для согласования:

7.2.1. В отдел по вопросам муниципального хозяйства Администрации района, сектор правовой работы Администрации района, отдел социально-экономического развития и привлечения инвестиций Администрации района, отдел имущественных и земельных отношений Администрации района, сектор по вопросам архитектуры и градостроительства Администрации района если комплексное развитие территории осуществляется в отношении как жилой застройки, так и нежилой застройки.

7.3. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели прилагают к проекту договора о комплексном развитии территории соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее в настоящей статье - соглашение), в соответствии с частями 6 - 7 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.4. Уполномоченный орган:

Отдел по вопросам муниципального хозяйства Администрации района если комплексное развитие территории осуществляется в отношении жилой застройки.

Сектор по вопросам архитектуры и градостроительства если комплексное развитие территории осуществляется в отношении нежилой застройки.

7.4.1. Уполномоченный орган направляет в течение 5 рабочих дней после поступления документов, указанных в пункте 2.1. настоящего постановления направляет запросы (при необходимости):

7.4.2. В отдел имущественных и земельных отношений Администрации района о предоставлении информации об объектах недвижимости, находящихся в муниципальной собственности и земельных участках, находящихся в муниципальной собственности в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, включая сведения о существующих правах, ограничениях, обременениях прав и их условиях, о планируемых к реализации на торгах земельных участков и объектов недвижимости, о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

7.4.3. В отдел по вопросам муниципального хозяйства Администрации района о наличии на подлежащей комплексному развитию территории по

инициативе правообладателей действующих муниципальных и (или) ведомственных целевых программ по вопросам энергосбережения, благоустройства, озеленения; инвестиционных программ организаций, осуществляющих холодное водоснабжение и (или) водоотведение.

7.4.4. В сектор по вопросам архитектуры и градостроительства Администрации района о предоставлении сведений о функциональном зонировании и территориальном планировании рассматриваемой территории, в том числе о размещении объектов местного значения в соответствии с документами территориального планирования и (или) утвержденной документацией по планировке территории, не предусмотренных чертежами.

7.4.5. В отдел социально-экономического развития и привлечения инвестиций Администрации района о предоставлении сведений о наличии на подлежащей комплексному развитию территории по инициативе правообладателей действующих муниципальных и (или) ведомственных целевых программ развития района, инвестиционных проектов и бизнес-планов в области строительства объектов жилищной, социальной и производственной инфраструктуры.

7.4.6. В Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области о наличии на подлежащей комплексному развитию территории по инициативе правообладателя объектов культурного наследия федерального, регионального либо местного (муниципального) значения.

7.4.7. В иные государственные или муниципальные органы и иные организации в случае необходимости.

7.5. Указанные органы в течение 10 рабочих дней со дня получения от уполномоченного органа запроса предоставляют запрашиваемые сведения.

7.6. Заключение договора осуществляется в порядке, определенном нормативным правовым актом Правительства Ростовской области.

Управляющий делами  
Администрации района



О.В. Купина