



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ _____

г. Краснодар

**О комплексном развитии территорий
в муниципальном образовании город Краснодар**

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 целях обеспечения комплексного развития территории муниципального образования город Краснодар п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить Положение о порядке подготовки и принятия решений о комплексном развитии территории в муниципальном образовании город Краснодар согласно приложению № 1.

2. Утвердить Положение о порядке взаимодействия отраслевых, функциональных и территориальных органов администрации муниципального образования город Краснодар при рассмотрении заявлений о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей согласно приложению № 2.

3. Департаменту информационной политики администрации муниципального образования город Краснодар (Косарева) опубликовать официально настоящее постановление в установленном порядке.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Исполняющий обязанности
главы муниципального
образования город Краснодар

М.С.Слюсарев

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению
администрации муниципального
образования город Краснодар
от _____ № _____

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке подготовки и принятия решений о комплексном развитии
территории в муниципальном образовании город Краснодар

Раздел I
Общие положения

1. Настоящее Положение о порядке подготовки и принятия решений о комплексном развитии территории в муниципальном образовании город Краснодар (далее – Положение) разработано в соответствии с требованиями главы 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Настоящее Положение регулирует порядок взаимодействия отраслевых, функциональных и территориальных органов администрации муниципального образования город Краснодар при подготовке и принятии решений:

- о комплексном развитии территории жилой застройки;
- о комплексном развитии территории не жилой застройки;
- о комплексном развитии незастроенной территории.

3. В настоящем Положении используются следующие понятия и сокращения:

концепция – архитектурно-градостроительная концепция комплексного развития территории, включающая планировочные предложения по комплексному развитию инфраструктурных, экономических и транспортных параметров территории, разработанная в соответствии с требованиями, установленными департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края;

комиссия – комиссия по реализации проектов по комплексному развитию территории в границах муниципального образования город Краснодар, положение о комиссии и её состав утверждаются постановлением администрации муниципального образования город Краснодар;

комплексное развитие территории жилой застройки – комплексное развитие территории, осуществляемое 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;

комплексное развитие территории не жилой застройки – комплексное развитие территории, осуществляемое 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;

комплексное развитие незастроенной территории – комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности муниципального образования город Краснодар, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц;

приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края – приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 11.11.2021 № 298 «Об утверждении порядка согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой, нежилой застройки, подготовленного главой местной администрации муниципального образования Краснодарского края с департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края»;

решение о комплексном развитии территории (Решение о КРТ) – решение, принимаемое администрацией муниципального образования город Краснодар в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

уполномоченный орган – управление инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства администрации муниципального образования город Краснодар;

условия реализации комплексного развития территории – совокупность условий, включаемых в проект Решения о КРТ.

4. Иные понятия, используемые в настоящем Положении, применяются в значениях, определённых федеральным законодательством.

5. Решение о КРТ, решение о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (далее – договор о КРТ), решение о заключении договора о КРТ принимается в форме постановления администрации муниципального образования город Краснодар.

6. Окончательные условия договора о КРТ, необходимые для реализации комплексного развития территорий определяются Комиссией, в том числе в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Краснодарского края и настоящим Положением.

7. Согласование включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (Краснодарского края) осуществляется уполномоченным органом до принятия Решения о КРТ в порядке, установленном законодательством.

Раздел II

Порядок подготовки проекта Решения о КРТ

8. Решение о КРТ может приниматься на основании предложений заинтересованных лиц:

исполнительных органов государственной власти Краснодарского края;
органов администрации муниципального образования город Краснодар.

9. В целях принятия Решения о КРТ заинтересованные лица направляют на имя главы муниципального образования город Краснодар письменное обращение с приложением концепции, состав и содержание которой должно соответствовать требованиям, установленным приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

10. В случае поступления обращения заинтересованного лица, Уполномоченный орган не позднее 5 рабочих дней с момента его регистрации подготавливает и направляет запросы с приложением концепции в отраслевые, функциональные и территориальные органы администрации муниципального образования город Краснодар в целях дачи заключений, необходимых для принятия Решения о КРТ.

10.1. Заключение департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о соответствии концепции, включая содержащиеся в ней расчётные показатели, генеральному плану муниципального образования город Краснодар, Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

сведения об объектах недвижимого имущества, расположенных в границах территории и находящихся в федеральной, региональной и муниципальной собственности;

сведения о планируемых к размещению объектах федерального, регионального, местного значения;

сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности о наличии (отсутствии) в границах территории:

объектов культурного наследия федерального, регионального, местного значения, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, их зон охраны, защитных зон, территории исторического поселения, а также режимах использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия и режимах использования территорий объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территории, зон действий публичных сервитутов, сервитутов;

земель лесного фонда, особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения;

принятых решений о резервировании земельных участков и сроках действия таких решений, решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;



сведения о прогнозах потребности в обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры в сферах образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, социальной защиты населения, культуры в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар;

обоснование необходимости внесения изменений в генеральный план муниципального образования город Краснодар и Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар в целях реализации комплексного развития территории в соответствии с концепцией;

предложения об условиях, необходимых для включения в договор о КРТ в целях реализации комплексного развития территории;

соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором о КРТ.

Приложением к заключению являются сведения из генерального плана муниципального образования город Краснодар в виде выкопировок, Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, перечень координат характерных точек границ территории, подлежащей комплексному развитию, в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости, архивная топографическая съёмка территории, в отношении которой рассматривается вопрос о принятии Решения о КРТ, копии правовых актов об утверждённом предмете охраны объектов культурного наследия, охранных обязательствах (при наличии), сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

10.2. Заключение департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования город Краснодар в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о наличии 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 Краснодарского края;

сведения о наличии действующих муниципальных и (или) ведомственных целевых программ по вопросам энергосбережения, благоустройства, озеленения; инвестиционных программ организаций, осуществляющих водоснабжение, водоотведение и (или) теплоснабжение;

сведения о существующих и планируемых к размещению объектах коммунальной инфраструктуры в сфере инженерного обеспечения, в том числе об объектах, включённых в схему и программу развития электроэнергетики, схему теплоснабжения, схему водоснабжения и водоотведения и программу газификации;

сведения о возможности реконструкции существующих сетей инженерных коммуникаций, о возможном увеличении мощности и (или) улучшении технических характеристик существующих сетей инженерных коммуникаций при их реконструкции, капитальном ремонте, представленные обладателями соответствующими

ющих сетей инженерно-технического обеспечения (при возможности представления таких сведений обладателями сетей инженерно-технического обеспечения);

сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям;

сведения о существующих особо охраняемых природных территориях регионального значения, а также о планируемых к созданию особо охраняемых природных территориях регионального и местного значения;

предложения по развитию объектов благоустройства, размещению зелёных насаждений, которые необходимо выполнить при комплексном развитии территории, о наличии муниципальных программ, предусматривающих развитие благоустройства территории;

предложения об условиях, необходимых для включения в договор о КРТ в целях реализации комплексного развития территории.

Указанные в настоящем пункте данные должны включать полученную департаментом городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования город Краснодар информацию от ресурсоснабжающих организаций.

Приложением к заключению являются копии правовых актов о признании многоквартирных жилых домов и иных объектов капитального строительства аварийными и подлежащими сносу; копии правовых актов об установлении границ особо охраняемых природных территорий (при наличии).

10.3. Заключение департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о земельных участках, входящих в границы территории, в отношении которой принимается Решение о КРТ (в том числе в отношении каждого земельного участка: кадастровый номер, площадь, виды разрешённого использования, местоположение, перечень расположенных на земельном участке объектов недвижимости, вид права и правообладатели, ограничения (обременения) прав на земельный участок и расположенные на нём объекты) (при наличии);

сведения об объектах, включённых в Реестр муниципального имущества муниципального образования город Краснодар, с указанием зарегистрированных в отношении таких объектов правах, правообладателях и обременениях, в том числе о предоставленных на праве аренды правообладателям из числа субъектов малого и среднего предпринимательства зданиях, строениях, сооружениях;

сведения о наличии решений о предварительном согласовании предоставления земельных участков, о планируемом проведении аукционов по продаже земельных участков либо прав на заключение договоров аренды земельных участков;

предложения об условиях, необходимых для включения в договор КРТ в целях реализации комплексного развития территории.

Приложением к заключению являются выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о зарегистрированных правах на земельные

участки и (или) объекты капитального строительства, которые расположены в границах территории, в отношении которой рассматривается вопрос о принятии Решения о КРТ, в том числе подлежащие изъятию для муниципальных нужд, выписки из Реестра муниципального имущества муниципального образования город Краснодар.

10.4. Заключение департамента транспорта и дорожного хозяйства администрации муниципального образования город Краснодар в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о существующих автомобильных дорогах, о текущих и планируемых мероприятиях по развитию транспортной инфраструктуры на прилегающих территориях, в том числе объектах, включённых в муниципальные программы или адресную инвестиционную программу, необходимых для развития территории, об их местоположении;

сведения о возможности подключения территории к существующей улично-дорожной сети;

сведения о маршрутах регулярных перевозок наземного пассажирского транспорта общего пользования, а также размещения велосипедных дорожек, о планируемых работах по благоустройству территории в части проектирования пешеходных территорий;

сведения о наличии, планируемом размещении и возможности технологического присоединения территории к сетям ливневой канализации;

предложения об очерёдности планируемого развития территории, этапах проектирования, строительства, реконструкции таких объектов, по иным условиям реализации комплексного развития территории (при наличии).

10.5. Заключение департамента образования администрации муниципального образования город Краснодар в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о фактической обеспеченности и потребности в объектах дошкольного образования и общего образования, дополнительного образования детей;

предложения по условиям реализации договора о КРТ, в том числе условие о размещении на первых этажах многоэтажных жилых домов нежилых помещений, необходимых для ведения образовательной деятельности (при наличии).

10.6. Заключение департамента строительства администрации муниципального образования город Краснодар в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения об объектах капитального строительства, размещение которых предусмотрено в границах территории, в отношении которой планируется принятие Решения о КРТ на основании муниципальных программ;

сведения об иных мероприятиях, реализация которых осуществляется департаментом строительства администрации муниципального образования город Краснодар в соответствии с решениями о бюджетных инвестициях в объекты капитального строительства;

предложения об условиях, необходимых для включения в договор КРТ в целях реализации комплексного развития территории.

10.7. Заключение департамента по физической культуре и спорту администрации муниципального образования город Краснодар в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о фактической обеспеченности и потребности в объектах физической культуры и спорта;

предложения по условиям реализации комплексного развития территории, в том числе условие о размещении на первых этажах многоэтажных жилых домов нежилых помещений, необходимых для размещения объектов физической культуры и спорта (при наличии).

10.8. Заключение управления информационно-коммуникационных технологий и связи администрации муниципального образования город Краснодар в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о фактической обеспеченности и потребности в объектах связи;

предложения по условиям реализации комплексного развития территории, в том числе условие о размещении на первых этажах многоэтажных жилых домов нежилых помещений, необходимых для размещения объектов почтовой связи (при наличии).

10.9. Заключение управления культуры администрации муниципального образования город Краснодар в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о фактической обеспеченности и потребности в объектах культуры;

предложения по условиям реализации комплексного развития территории, в том числе условие о размещении на первых этажах многоэтажных жилых домов нежилых помещений, необходимых для размещения объектов культуры (при наличии).

10.10. Заключение управления муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о фактическом использовании земельных участков и объектов капитального строительства;

сведения об объектах капитального строительства, признанных самовольными постройками;

предложения об условиях, необходимых для включения в договор о КРТ в целях реализации комплексного развития территории.

Приложением к заключению являются копии судебных постановлений о признании объектов капитального строительства самовольными постройками (при наличии).

10.11. Заключение управления общественной безопасности и правопорядка администрации муниципального образования город Краснодар в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

предложения по условиям реализации комплексного развития территории, в том числе условие о размещении на первых этажах многоэтажных жилых домов нежилых помещений, необходимых для размещения участковых пунктов полиции (при наличии).

10.12. Заключение управления по жилищным вопросам администрации муниципального образования город Краснодар в отношении территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

расчёт предполагаемой площади жилых помещений, необходимых для переселения граждан из муниципального аварийного жилищного фонда, расположенного в границах территории комплексного развития.

10.13. Заключение управления экономики администрации муниципального образования город Краснодар в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о наличии муниципальных программ, предусматривающих строительство объектов социальной инфраструктуры;

предложения об условиях, необходимых для включения в договор о КРТ в целях реализации комплексного развития территории.

10.14. Заключение администрации внутригородского округа города Краснодара, в границах которого расположена территория, в отношении которой планируется принятие Решения о КРТ, должно содержать:

предложения по условиям реализации комплексного развития территории, в том числе условие о размещении на первых этажах многоэтажных жилых домов нежилых помещений, необходимых для выполнения мероприятий по благоустройству территории (при наличии).

10.15. Заключение отдела по вопросам в сфере охраны здоровья граждан администрации муниципального образования город Краснодар в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, должно содержать:

сведения о фактической обеспеченности и потребности в объектах здравоохранения с учётом информации министерства здравоохранения Краснодарского края;

предложения по условиям реализации комплексного развития территории, в том числе условие о размещении на первых этажах многоэтажных жилых домов нежилых помещений, необходимых для удовлетворения потребности граждан в объектах здравоохранения (при наличии).

11. Отраслевые, функциональные и территориальные органы администрации муниципального образования город Краснодар, указанные в подпунктах 10.1–10.15 пункта 10 раздела II настоящего Положения, направляют заключения в пределах своей компетенции по запросу уполномоченного органа в течение 10 рабочих дней, за исключением сведений, указанных в абзацах третьем и четвёртом настоящего пункта.

В течение 3 рабочих дней в уполномоченный орган направляются сведения:

департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар о предусмотренных генеральным планом муниципального образования город Краснодар, документацией по планировке территории в границах территории, в отношении которой планируется принятие Решения о КРТ, объектах федерального, регионального и местного значения;

департаментом муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар о наличии в границах

территории, в отношении которой планируется принятие Решения о КРТ, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности Российской Федерации, Краснодарского края.

Сведения, представляемые в составе заключений, должны соответствовать требованиям, установленным приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

12. Отраслевые, функциональные и территориальные органы администрации муниципального образования город Краснодар несут ответственность за достоверность (полноту, актуальность) и своевременность представления заключений и прилагаемых документов.

13. Уполномоченный орган в течение 2 рабочих дней после получения сведений, указанных в абзацах третьем и четвертом пункта 11 раздела II настоящего Положения, в случае необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Краснодарского края, направляет запрос о согласовании включения земельных участков в границы комплексного развития территории в уполномоченные органы Российской Федерации и (или) Краснодарского края в соответствии с частью 10 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

14. Уполномоченный орган в течение 14 рабочих дней после получения заключений, указанных в пункте 10 раздела II настоящего Положения, а также согласований уполномоченных органов исполнительной власти Российской Федерации, Краснодарского края, предусмотренных частью 10 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (при необходимости), обеспечивает подготовку сводного заключения, содержащего сведения, предусмотренные подпунктами 10.1–10.15 пункта 10 раздела II настоящего Положения (далее – сводное заключение), а также проекта Решения о КРТ.

15. В проект Решения о КРТ включаются:

15.1. Сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию.

15.2. Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные жилые дома (при наличии).

15.3. Предельный срок реализации Решения о КРТ.

15.4. Сведения о самостоятельной реализации Решения о КРТ муниципальным образованием город Краснодар.

15.5. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации Решения о КРТ, предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение.

15.6. Перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации Решения о КРТ (при наличии).

15.7. Иные сведения, определённые Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом уполномоченного органа государственной власти Краснодарского края.

16. Сводное заключение и проект Решения о КРТ жилой, нежилой застройки подлежат рассмотрению Комиссией в целях определения условий, подлежащих включению в договор о КРТ при реализации комплексного развития территории, целесообразности принятия Решения о КРТ администрацией муниципального образования город Краснодар, необходимости корректировки концепции.

В случае принятия решения о комплексном развитии незастроенной территории комиссия также рассматривает условия договора о КРТ, определяет форму торгов на право заключения договора о КРТ и конкурсные условия (в случае проведения торгов в форме конкурса). Результаты рассмотрения оформляются протоколом.

17. По результатам рассмотрения проекта Решения о КРТ Комиссией могут быть приняты следующие решения:

17.1. Одобрить проект Решения о КРТ.

17.2. Отклонить проект Решения о КРТ.

18. Комиссия принимает решение об отклонении проекта Решения о КРТ в следующих случаях:

непредставление, представление не в полном объёме либо ненадлежащим образом оформленных сведений, информации и документов (представление документов, содержащих противоречивые сведения, незаверенные исправления либо текст которых не поддаётся прочтению);

на земельных участках, включённых в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты коммунальной (инженерной), социальной, транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и снос или реконструкция таких объектов с учётом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведёт к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами таких инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения в случае осуществления комплексного развития территории жилой застройки;

несоответствие в части включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земель лесного фонда, водных объектов, особо охраняемых природных территорий, земель, занятых объектами культурного наследия, их зонами охраны, защитными зонами, территорией исторического поселения, иных территорий с особыми условиями использования;

несоответствие границ территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии, и расположенных на этой территории земельных участков и (или) объектов капитального строительства, частям 2, 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, приказу департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 11.11.2021 № 297 «Об утверждении порядка реализации решения о комплексном развитии территории и порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иных требований к комплексному развитию территории»;

полное либо частичное пересечение (совпадение) границ территории, в отношении которой подготовлен проект Решения о КРТ, с границами территорий, в отношении которых принято решение об их комплексном развитии Правительством Российской Федерации или администрацией Краснодарского края;

в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены земельные участки и (или) иные объекты недвижимого имущества, не предусмотренные частями 2-5 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) объекты недвижимости, указанные в части 6 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, включённые в границы территории, подлежащей комплексному развитию, находятся в собственности Российской Федерации, Краснодарского края, за исключением случаев, когда на их включение получено согласование, предусмотренное пунктом 13 раздела II настоящего Положения;

несоответствие концепции требованиям, установленным приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, либо предлагаемых параметров развития территории параметрам, предусмотренным документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, нормативами градостроительного проектирования, действующими программами комплексного развития коммунальной, транспортной, социальной и иных инфраструктур, в случае невозможности их изменения согласно предусмотренным концепцией предложениям;

в отношении земельных участков, включённых в границы территории, подлежащей комплексному развитию, находящихся в государственной, муниципальной собственности, действует решение об их резервировании, принятое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

на земельных участках, включённых в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной собственности, необходимые для обеспечения:

а) стратегических интересов Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства, защиты жизни и здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации;

б) осуществления федеральными органами государственной власти, исполнительными органами государственной власти Краснодарского края, органами местного самоуправления полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края, муниципальных образований, определяющими статус этих органов, в том числе объекты недвижимого имущества, закреплённые за государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями;

в) деятельности федеральных органов государственной власти, исполнительных органов государственной власти Краснодарского края, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных служащих, работников государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений, включая нежилые помещения для размещения указанных органов, предприятий и учреждений.

Раздел III

Порядок принятия Решения о КРТ

19. Уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней после принятия Комиссией решения об одобрении проекта Решения о КРТ жилой, нежилой застройки, направляет проект Решения о КРТ в департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края в установленном порядке для согласования границ территории, в отношении которой планируется принятие Решения о КРТ.

20. Проект Решения о КРТ жилой застройки после прохождения согласования, указанного в пункте 19 раздела III настоящего Положения, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов, размещению на официальном Интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара, а также на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных по адресу: город Краснодар, улица Красная, 122, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект Решения о КРТ.

21. Проект Решения о КРТ нежилой застройки после прохождения согласования, указанного в пункте 19 раздела III настоящего Положения, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов, размещению на официальном Интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.

22. Уполномоченный орган не позднее 5 рабочих дней после согласования проекта Решения о КРТ нежилой застройки, указанного в пункте 19 раздела III настоящего Положения, направляет предложения о заключении договора о КРТ нежилой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории.

23. Уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта постановления администрации муниципального образования город Краснодар о принятии Решения о КРТ не позднее чем через 5 рабочих дней:

со дня истечения срока, установленного приказом министерства топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края о предельном сроке проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, включённом в проект Решения о КРТ жилой застройки, для принятия решения о включении многоквартирного дома в Решение о КРТ жилой застройки (при принятии Решения о КРТ жилой застройки);

со дня истечения срока, установленного пунктом 4 части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае непоступления в уполномоченный орган согласия на заключение договора о КРТ от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах тер-

ритории, в отношении которой подготовлен проект Решения о КРТ (при принятии Решения о КРТ нежилой застройки);

со дня принятия Комиссией решения об одобрении проекта Решения о КРТ (при принятии Решения о КРТ незастроенной территории).

24. Решение о КРТ подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов.

25. Уполномоченный орган не позднее 7 рабочих дней со дня опубликования Решения о КРТ жилой либо нежилой застройки на основании условий реализации комплексного развития территории (за исключением случаев самостоятельной реализации муниципальным образованием Решения о КРТ) осуществляет подготовку и направляет в Комиссию проект договора о КРТ, предложения о форме торгов на право заключения договора о КРТ и конкурсных условиях, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме» (в случае проведения торгов в форме конкурса).

26. Комиссия в течение 10 рабочих дней со дня получения информации, указанной в пункте 25 раздела III настоящего Положения, рассматривает условия договора о КРТ, определяет форму торгов на право заключения договора о КРТ и конкурсные условия (в случае проведения торгов в форме конкурса) в отношении проектов КРТ жилой и нежилой застройки. Результаты рассмотрения оформляются протоколом.

27. Уполномоченный орган:

27.1. В течение двух рабочих дней с момента утверждения протокола заседания Комиссии, указанного в пункте 26 раздела III настоящего Положения, направляет в департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар обращение о проведении в порядке, установленном законодательством об оценочной деятельности, оценки права на заключение договора о КРТ (далее – отчёт об оценке) (за исключением случаев проведения торгов в форме конкурса).

27.2. В течение двух дней после получения отчёта об оценке осуществляет подготовку и обеспечивает направление на согласование в порядке, установленном Инструкцией по делопроизводству в администрации муниципального образования город Краснодар, проекта постановления администрации муниципального образования город Краснодар о проведении торгов на право заключения договора о КРТ.

28. Организатором торгов на право заключить договор о КРТ жилой застройки, нежилой застройки, незастроенной территории является администрация муниципального образования город Краснодар, в лице управления инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства администрации муниципального образования город Краснодар.



29. Порядок проведения торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о КРТ устанавливается Правительством Российской Федерации.

30. Договор о КРТ жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории заключается между администрацией муниципального образования город Краснодар, с одной стороны, и победителем торгов, иным лицом в случае уклонения победителя торгов от заключения такого договора или признания торгов несостоявшимися, с другой стороны, в установленном федеральным законодательством порядке.

Начальник управления инвестиций
и развития малого и среднего
предпринимательства
администрации муниципального
образования город Краснодар



А.Ю.Анацкий



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к постановлению
администрации муниципального
образования город Краснодар
от _____ № _____

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке взаимодействия отраслевых, функциональных
и территориальных органов администрации муниципального
образования город Краснодар при рассмотрении заявления
о заключении договора о комплексном развитии территории
по инициативе правообладателей

1. Настоящее Положение о порядке взаимодействия отраслевых, функциональных и территориальных органов администрации муниципального образования город Краснодар при рассмотрении заявления о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (далее – Положение) разработано в соответствии с требованиями статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 01.12.2021 № 315 «Об утверждении Порядка заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества» (далее – Приказ).

2. Настоящий Положение регулирует процедуру взаимодействия отраслевых, функциональных и территориальных органов администрации муниципального образования город Краснодар при рассмотрении заявлений правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в том числе лиц, 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.

3. Заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (далее – договор о КРТ) осуществляется в соответствии с Приказом и настоящим Положением.

4. В Положении используются следующие понятия и сокращения:

концепция – архитектурно-градостроительная концепция комплексного развития территории, включающая планировочные предложения по комплексному развитию инфраструктурных, экономических и транспортных параметров территории, разработанная в соответствии с требованиями, установленными департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края;



комиссия – комиссия по реализации проектов по комплексному развитию территории в границах муниципального образования город Краснодар, положение о комиссии и её состав утверждаются постановлением администрации муниципального образования город Краснодар;

уполномоченный орган – управление инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства администрации муниципального образования город Краснодар в части рассмотрения заявлений правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости о заключении договоров о КРТ в соответствии с постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 23.03.2022 № 1128 «Об уполномоченном органе по комплексному развитию территории в муниципальном образовании город Краснодар»;

правообладатели – лица, являющиеся правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе лица, которым земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством;

сводное заключение – заключение уполномоченного органа по результатам ответов структурных подразделений администрации муниципального образования город Краснодар, ресурсоснабжающих организаций, органов исполнительной власти Российской Федерации и Краснодарского края (кроме департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края – далее департамент) в соответствии с пунктом 7 настоящего Положения.

5. Для заключения договора о КРТ правообладатель лично либо через уполномоченного представителя (далее – заявитель) направляет в администрацию муниципального образования город Краснодар заявление по форме, установленной Приказом, с приложением следующих документов:

1) копии документов, удостоверяющих личность заявителя(-ей), копии документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего заявление от имени правообладателя(-ей);

2) согласие на обработку персональных данных;

3) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (в случае, если комплексное развитие территории предполагается осуществлять двумя и более правообладателями);

4) документы, подтверждающие право правообладателей на земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, расположенные в границах комплексного развития территории, в том числе сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости;

5) письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нём объекта недвижимости и (или) письменное согласие федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Краснодарского края или органа местного самоуправления, уполномоченного на предоставление такого земельного участка, на распоряжение таким объектом недвижимого имущества (в случае, если правообладатель не является собственником земельного

участка и (или) расположенного на нём объекта недвижимости) в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

6) сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, о возможности реконструкции существующих сетей, о возможном увеличении мощности и (или) улучшении технических характеристик существующих сетей при их реконструкции, капитальном ремонте, представленные обладателями соответствующих сетей инженерно-технического обеспечения (при возможности представления таких сведений обладателями сетей инженерно-технического обеспечения);

7) проект договора о КРТ с приложениями, содержащий предложения в части установления прав и обязанностей сторон договора, параметров (характеристик) предлагаемого к реализации проекта комплексного развития территории и иных условий, на которых предлагается заключить такой договор, соответствующих статьям 67, 68 и 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Приказу;

8) концепция комплексного развития территории по инициативе правообладателей в соответствии с требованиями Приказа.

6. Уполномоченный орган рассматривает заявление о заключении договора о КРТ и прилагаемые к нему, в соответствии с пунктом 5 настоящего Положения документы, на соответствие требованиям Приказа, и в течение 3 рабочих дней со дня регистрации заявления направляет их в департамент или принимает решение о возврате заявления с направлением правообладателю мотивированного отказа в следующих случаях:

1) несоответствия формы и содержания заявления о заключении договора о КРТ требованиям Приказа;

2) непредставления, представления не в полном объёме либо ненадлежащим образом оформленных заявителем(ями), утративших силу (или срок действия, которых иным образом не позволит заключить договор), содержащих противоречивые сведения, незаверенные исправления, или текст которых не поддаётся прочтению, сведений и документов, указанных в подпунктах 3) – 8) пункта 5 настоящего Положения;

3) несоответствия концепции требованиям Приказа.

7. В течение 3 рабочих дней после направления документов в департамент, в целях рассмотрения концепции и проекта договора о КРТ на предмет соответствия действующему законодательству и возможности реализации проекта КРТ уполномоченный орган направляет запросы в ресурсоснабжающие организации (далее – организации) и нижеследующие структурные подразделения администрации муниципального образования город Краснодар (далее – заинтересованные органы):

в департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар об объектах недвижимости, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, включая сведения о существующих правах, ограничениях, обременениях прав и их усло-

виях, о планируемых к реализации на торгах земельных участках и объектах недвижимости, о предварительном согласовании предоставления земельных участков, о сроках договоров аренды в отношении объектов недвижимого имущества, в случае, если КРТ планируется на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования город Краснодар, либо государственная собственность на которые не разграничена, в отношении которых заключены договоры аренды, а также в случае расположения на земельных участках объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования город Краснодар;

в департамент городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования город Краснодар о наличии на подлежащей КРТ по инициативе правообладателей действующих муниципальных и (или) ведомственных целевых программ по вопросам энергосбережения, благоустройства, озеленения; инвестиционных программ организаций, осуществляющих холодное водоснабжение, водоотведение и (или) теплоснабжение;

в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар о представлении сведений о функциональном зонировании и территориальном планировании рассматриваемой территории, в том числе о размещении объектов местного значения в соответствии с документами территориального планирования; о градостроительном зонировании, установленном Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар; сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности о наличии (отсутствии) в границах территории: объектов культурного наследия федерального, регионального, местного значения, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, их зон охраны, защитных зон, территории исторического поселения, а также режимах использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия и режимах использования территорий объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территории, зон действий публичных сервитутов, сервитутов, земель лесного фонда, особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения, объектов федерального, регионального, местного значения, планируемые к размещению;

в управление экономики администрации муниципального образования город Краснодар о представлении сведений о наличии муниципальных программ, предусматривающих строительство объектов социальной инфраструктуры в границах КРТ;

в иные отраслевые, функциональные, территориальные органы администрации муниципального образования город Краснодар (в случае необходимости).

В случае непоступления в адрес уполномоченного органа заключений заинтересованных органов в установленный срок или поступления ответов, не относящихся к предмету рассмотрения, концепция и проект договора о КРТ считаются согласованными с такими органами по умолчанию.

Органы исполнительной власти Российской Федерации и Краснодарского края, уполномоченные на предоставление земельных участков, находящихся в

государственной собственности Российской Федерации, Краснодарского края, запрашиваются уполномоченным органом в случае, установленном частью 2 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Заключение по результатам рассмотрения концепции и проекта договора о КРТ направляются уполномоченному органу в течение 7 рабочих дней со дня получения документов заинтересованными органами.

По результатам полученных ответов органов и организаций, указанных в пункте 7, уполномоченный орган в течение 4 рабочих дней направляет сводное заключение, концепцию, проект договора о КРТ и приложенные к нему документы для рассмотрения на заседании комиссии.

9. Комиссия рассматривает представленные документы и вырабатывает консолидированную позицию, оформленную протоколом.

Позиция комиссии (решение комиссии) о возможности заключения договора о КРТ по инициативе правообладателей или о невозможности заключения договоров о КРТ по инициативе правообладателей носит рекомендательный характер.

10. Решение о заключении договора о КРТ или об отказе в заключении договора о КРТ принимается администрацией муниципального образования город Краснодар с учётом позиции комиссии (протокол комиссии) и сводного заключения департамента в течение 3 рабочих дней в соответствии с пунктом 4.10 Приказа.

11. Решение о заключении договора о КРТ в соответствии с пунктом 4.12 Приказа или об отказе в заключении договора о КРТ направляется заявителю в форме письменного уведомления администрации муниципального образования город Краснодар.

12. Основаниями для отказа в заключении договора о КРТ являются:

сводное заключение департамента о несогласии с проектом договора о КРТ и концепцией;

несогласие администрации муниципального образования город Краснодар с условиями проекта договора о КРТ и концепцией.

13. В случае устранения замечаний, послуживших основанием для отказа в заключении договора о КРТ, заявитель вправе обратиться в администрацию муниципального образования город Краснодар повторно.

Начальник управления инвестиций
и развития малого и среднего
предпринимательства
администрации муниципального
образования город Краснодар



А.Ю.Анацкий

