



ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09.09.2025

г. Оренбург

№ 952-пп

О внесении изменения в постановление Правительства
Оренбургской области от 27 сентября 2021 года № 888-пп

Правительство Оренбургской области п о с т а н о в л я е т:

1. Внести в постановление Правительства Оренбургской области от 27 сентября 2021 года № 888-пп «Об утверждении Порядка заключения договоров о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества» следующее изменение:

приложение к постановлению изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Постановление вступает в силу после дня его официального опубликования.

Временно исполняющий
обязанности Губернатора



Е.А.Солнцев

Приложение
к постановлению Правительства
Оренбургской области
от 09.09.2025 № 952-нн

Порядок
заключения договоров о комплексном развитии территории
с правообладателями земельных участков и (или)
расположенных на них объектов недвижимого имущества

1. Настоящий Порядок устанавливает процедуру заключения договоров о комплексном развитии территории с правообладателем или правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – договор) в целях комплексного развития территории без проведения торгов на право заключения договора на основании части 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс).

2. Для заключения договора в орган местного самоуправления муниципального образования Оренбургской области (далее – орган местного самоуправления), а в случае перераспределения отдельных полномочий в области градостроительной деятельности – в орган государственной власти Оренбургской области, уполномоченный на заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя или правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – уполномоченный орган), имеют право обратиться лица, указанные в части 1 статьи 70 Кодекса (далее – правообладатель (правообладатели)).

3. В целях заключения договора правообладатель или правообладатели обращаются в орган местного самоуправления или уполномоченный орган с заявлением о заключении договора (далее – заявление). Заявление подается в произвольной форме в письменном виде на бумажном носителе по почтовому адресу органа местного самоуправления или уполномоченного органа либо в форме электронного документа (при наличии технической возможности), подписанного с применением усиленной квалифицированной электронной подписи правообладателя или правообладателей посредством направления на адрес электронной почты органа местного самоуправления или уполномоченного органа.

В заявлении указываются сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития, а также следующие сведения, позволяющие идентифицировать правообладателя или правообладателей:

а) для правообладателей – юридических лиц – о полном наименовании организации, идентификационном номере налогоплательщика (ИНН),

об основном государственном регистрационном номере (ОГРН), фамилии, имени, отчестве (при наличии) руководителя или иного уполномоченного лица, контактной информации (почтовый адрес, адрес электронной почты, номер телефона);

б) для правообладателей – физических лиц – о фамилии, имени, отчестве (при наличии), документе, удостоверяющем личность, с указанием его серии и номера, даты выдачи и выдавшего органа, дате, месте рождения, адресе регистрации по месту жительства и (или) по месту пребывания, контактной информации (почтовый адрес, адрес электронной почты, номер телефона), идентификационном номере налогоплательщика (ИНН), основном государственном регистрационном номере (ОГРН) (для индивидуальных предпринимателей).

От имени правообладателя или правообладателей может выступать его представитель, имеющий право в соответствии с законодательством Российской Федерации либо в силу наделения его в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, полномочиями выступать от его имени.

В случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, заявление подается лицом, уполномоченным правообладателями, подписавшими соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей.

4. К заявлению правообладатель или правообладатели прилагают следующие документы:

а) проект договора;

б) копию учредительных документов (для правообладателя, от имени которого подается заявление, являющегося юридическим лицом) или копию паспорта гражданина Российской Федерации (для правообладателя, от имени которого подается заявление, являющегося физическим лицом);

в) копию соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, в случае если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями;

г) имеющиеся в распоряжении правообладателя документы, подтверждающие право на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества, находящиеся в границах территории, подлежащей комплексному развитию, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости;

д) письменное согласие (либо согласование), необходимое в случаях, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 70 Кодекса;

е) документ, подтверждающий полномочия представителя правообладателя на осуществление действий от имени правообладателя.

5. Заявление с приложенными документами регистрируются в день их поступления в орган местного самоуправления или уполномоченный орган.

6. Содержание проекта договора определяется в соответствии со статьей 68 Кодекса с учетом положений статьи 70 Кодекса.

7. В случае если правообладателем или правообладателями к заявлению не приложены (или приложены не в полном объеме) документы, предусмотренные пунктом 4 настоящего Порядка, орган местного самоуправления или уполномоченный орган оставляет заявление правообладателя или правообладателей без рассмотрения, о чем уведомляет правообладателя или правообладателей по адресу и способом, которые указаны в заявлении, с указанием мотивированного обоснования принятого решения не позднее 5 рабочих дней со дня регистрации заявления.

8. В случае отсутствия оснований для принятия решения об оставлении заявления без рассмотрения орган местного самоуправления или уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней со дня регистрации заявления и документов, предусмотренных пунктом 4 настоящего Порядка, запрашивает сведения (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия):

а) о правообладателе или правообладателях, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц (Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей);

б) содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подтверждающие права правообладателя на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества;

в) об объектах недвижимости и земельных участках в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя, включая сведения о существующих правах, ограничениях, обременениях прав и их условий;

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

д) об имеющихся на территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, сетях инженерно-технического обеспечения;

е) иные сведения, необходимые для заключения договора.

9. Срок рассмотрения заявления, поступившего в орган местного самоуправления или уполномоченный орган, составляет 30 календарных дней со дня его регистрации.

10. Основания для направления органом местного самоуправления или уполномоченным органом в адрес правообладателя или правообладателей доработанного проекта договора:

а) наличие в проекте договора внутренних противоречий, опечаток, описок;

б) несоответствие сведений, указанных в проекте договора, сведениям, содержащимся в государственных и муниципальных информационных системах;

в) инициатива органа местного самоуправления или уполномоченного органа о внесении изменений в проект договора отдельными положениями.

11. Основания для принятия органом местного самоуправления или уполномоченным органом решения об отказе в заключении договора:

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

б) в проекте договора и приложенных к нему документах содержатся противоречивые сведения;

в) заявление и (или) приложенные к заявлению документы не поддаются прочтению;

г) заключение договора не относится к полномочиям органа местного самоуправления или уполномоченного органа, в который обратились правообладатели;

д) проект договора не соответствует требованиям пункта 6 настоящего Порядка;

е) планируемые проектом договора мероприятия не соответствуют требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности, гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды, законодательством в области особо охраняемых природных территорий, лесным законодательством;

ж) в случае, предусмотренном абзацем третьим пункта 14 настоящего Порядка.

12. По результатам рассмотрения заявления и прилагаемых к нему документов орган местного самоуправления или уполномоченный орган направляет в срок, указанный в пункте 9 настоящего Порядка, правообладателю или правообладателям по адресу и способом, которые указаны в заявлении, один из следующих документов:

а) приложенный к заявлению проект договора с уведомлением о его согласовании;

б) проект договора, доработанный органом местного самоуправления или уполномоченным органом, с уведомлением, содержащим указание на конкретные основания для доработки, установленные пунктом 10 настоящего Порядка;

в) уведомление об отказе в заключении договора с указанием оснований для отказа, предусмотренных пунктом 11 настоящего Порядка.

13. В случаях, предусмотренных подпунктами «а», «б» пункта 12 настоящего Порядка, правообладатель или его представитель либо лицо, уполномоченное правообладателями на подачу заявления, представляет подписанный проект договора в орган местного самоуправления или уполномоченный орган в письменном виде на бумажном носителе по почтовому адресу органа местного самоуправления или уполномоченного органа.

Договор считается заключенным со дня подписания проекта договора органом местного самоуправления или уполномоченным органом.

В случае если по истечении 60 календарных дней со дня направления правообладателю или правообладателям проекта договора подписанный правообладателем или правообладателями договор не представлен в орган местного самоуправления или уполномоченный орган, орган местного самоуправления или уполномоченный орган вправе принять решение об отказе от заключения такого договора.

14. Оставление заявления правообладателя или правообладателей без рассмотрения и отказ в заключении договора не препятствуют повторному обращению правообладателя в орган местного самоуправления или уполномоченный орган с заявлением о заключении договора после устранения обстоятельств, послуживших причиной оставления заявления без рассмотрения либо отказа в заключении договора.
