Электронный документ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

18.11.2022 № 61271-АЛ/12

Росреестр

Минфин России

ФАС России

В Минстрое России находится на рассмотрении обращение Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края от 6 сентября 2022 г. № ИЗ1-02-1-20-108 (прилагается) по вопросам получения согласия публичной стороны как собственника земельного участка на осуществление комплексного развития территории.

В рамках осуществления функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере, с учетом писем Росреестра от 20 октября 2022 г. № 11-9168-АБ/22, ФАС России от 28 октября 2022 г. № ГМ/98984/22 выработано следующее предложение по данному вопросу.

Согласно положениям части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее – решение) состоит в том числе из этапов:

подготовки проекта решения и его *согласования в случаях, установленных ГрК РФ*;

опубликования проекта решения, а также направления уполномоченным органом предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее – Предложение и Договор соответственно) *всем правообладателям* объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории.

заключения договора с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, *при условии, что такое согласие было получено*

от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения, и представлено в уполномоченный орган не позднее 45 дней со дня получения правообладателем Предложения.

Одним из предусмотренных ГрК РФ случаев, при котором необходимо согласование проекта решения, является предусмотренный частью 10 статьи 65 ГрК РФ случай, согласно которому включение в границы территории, в отношении которой решение принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности (далее – имущество), допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Необходимо отметить, что имущество может иметь нескольких правообладателей в связи с одновременным наличием прав собственности, аренды, безвозмездного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, оперативного управления, или хозяйственного ведения. При этом возможность и необходимость заключения Договора между органами публичной власти разного уровня главой 10 ГрК РФ не предусмотрена.

На момент опубликования проекта решения и направления Предложения уполномоченными органами как представителями собственников уже выражено согласие на включение в границы такой территории земельных участков.

Частью 7 статьи 66 ГрК РФ правообладатели ограничены 45-дневным сроком получения соответствующего согласия и заключения соответствующего соглашения со всеми правообладателями объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения.

В случае, если уполномоченные органы от имени собственника согласовали в установленном частью 10 статьи 65 ГрК РФ порядке включение имущества в границы соответствующей территории, после получения Предложения правообладатель вынужден повторно запрашивать такое согласие у органов, ранее его выразивших.

В случае неполучения указанного согласия либо его получения с нарушением установленного срока и (или) не от всех правообладателей, может быть принято решение о комплексном развитии территории и осуществлена его реализация с последующим изъятием объектов недвижимого имущества у таких правообладателей.

Таким образом, возможность ненаправления Предложения усматривается только в отношении органов власти или органов местного самоуправления,

реализующих полномочия собственника имущества, в отношении которого такими органами уже высказано согласие на его включение в границы соответствующей территории комплексного развития в порядке части 10 статьи 65 ГрК РФ.

Всем иным правообладателям имущества (в том числе лицам, не являющимся собственниками), необходимо направить Предложение даже в случае, если включение такого имущества было согласовано представителем собственника.

В целях выработки консолидированной позиции по данному вопросу прошу рассмотреть вышеуказанное предложение и сообщить позицию по нему в возможно короткий срок.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.



А.Н. Ломакин

М.Е. Галь
8(495) 647 15 80, доб. 57031

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

СТАТС-СЕКРЕТАРЬ – ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

28.11.2022 № 11-10396-АБ/22

на № _____ от _____

Минстрой России

О рассмотрении предложений
На письмо Минстроя России
от 18 ноября 2022 г. № 61271-АЛ/12

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрела доработанные Минстроем России предложения по вопросу применения положений Градостроительного кодекса Российской Федерации в части получения согласия публичной стороны как собственника земельного участка на осуществление комплексного развития территории и сообщает, что поддерживает их в представленной редакции.

А.И. Бутовецкий

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 02149AAD009FAD5CBE4C49C14B9F4348C5
Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 10.09.2021 до 10.12.2022

Бацева Анастасия Вячеславовна
тел: (495) 983-40-40 доб. 3413

ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ
СЛУЖБА
(ФАС России)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ

Садовая-Кудринская, 11
Москва, Д-242, ГСП-3, 125993
тел. (499) 755-23-23, факс (499) 755-23-24
delo@fas.gov.ru http://www.fas.gov.ru

Минстрой России

16.12.2022 № ГМ/113746/22
№

На № от

О даче разъяснений

ФАС России рассмотрела проект ответа на обращение Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края от 06.09.2022 № И31-02-1-20-108, направленное письмом Минстроя России от 18.11.2022 № 61271-АЛ/12 (вх. от 21.11.2022 № 191385-М/22), и сообщает следующее.

В целях выработки единой позиции по вопросам, изложенным в обращении Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края, ФАС России письмом от 28.10.2022 № ГМ/98984/22 направлена позиция в Минстрой России.

Указанная позиция учтена при подготовке проекта ответа.

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в системе электронного документооборота ФАС России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Кому выдан: **Магазинов Геннадий Геннадьевич**
Сертификат № 00C71F2F1F20B90B638789E076B19C512C
Действителен с 11.04.2022 по 05.07.2023

Г.Г. Магазинов

Исп.Лаирова А.И.
тел.8(499)755-23-23 (доб. 088-537)

2022-163538

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Ильинка, д. 9, Москва, 109097
телетайп: 112008
факс: +7 (495) 625-08-89

30.12.2022 № 19-06-13/130184

На № _____

Первому заместителю Министра
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Российской Федерации

А.Н. Ломакину

Уважаемый Александр Николаевич!

Минфин России в связи с письмом Минстроя России от 18 ноября 2022 г. № 61271-АЛ/12 рассмотрел решение Минстроя России по вопросу получения согласия публичной стороны как собственника земельного участка на осуществление комплексного развития территории (далее – решение) и сообщает.

Комплексное развитие территории регламентируется главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Одним из предусмотренных частью 10 статьи 65 ГрК РФ случаев, при котором необходимо согласование проекта решения, является случай, согласно которому включение в границы территории, в отношении которой решение принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности (далее – земельный участок), допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Кроме того, в случае, если уполномоченные органы от имени собственника согласовали в установленном частью 10 статьи 65 ГрК РФ порядке включение земельных участков в границы соответствующей территории, после получения предложения правообладатель по сути вынужден повторно запрашивать такое

согласие у органов, ранее его выразивших. В случае неполучения указанного согласия либо его получения с нарушением установленного срока и (или) не от всех правообладателей, может быть принято решение о комплексном развитии территории и осуществлена его реализация с последующим изъятием объектов недвижимого имущества у таких правообладателей.

Таким образом, возражений в части направления решения всем правообладателям объектов недвижимого имущества, за исключением находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, включение которых в границы соответствующей территории было согласовано в установленном частью 10 статьи 65 ГрК РФ порядке, подразумевая уже выраженное ранее ими согласие, не имеется.

И.А. Окладникова

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 3B6059109E501798CF205AB84E237169
Владелец: Окладникова Ирина Андреевна
Действителен с 15.09.2022 до 09.12.2023

Исп.: В.Д. Авдеева
Тел.: 983-38-88 (доб.1973)