ПРАВИТЕЛЬСТВО КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 25 августа 2021 г. N 206

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ, ЗАКЛЮЧЕННЫХ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ С ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И (ИЛИ) РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Карачаево-Черкесской Республики постановляет:

1. Утвердить Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, заключенных органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, согласно приложению.

2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Карачаево-Черкесской Республики, курирующего вопросы строительства.

Председатель Правительства
Карачаево-Черкесской Республики
А.А.ОЗОВ

Приложение
к постановлению Правительства
Карачаево-Черкесской Республики
от 25.08.2021 N 206

ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ, ЗАКЛЮЧЕННЫХ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ С ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И (ИЛИ) РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1. Настоящий Порядок регулирует процедуру заключения органами местного самоуправления договора о комплексном развитии территории (далее - Договор) с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов на право заключения такого договора в соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, являются собственники, арендаторы и пользователи таких участков или объектов, права которых зарегистрированы в

установленном порядке, а также лица, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством при условии соблюдения требований части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Правообладатели).

3. Содержание Договора с Правообладателями определяется в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В Договор с Правообладателями могут быть включены по усмотрению сторон также иные положения, не предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации в качестве обязательных.

4. Датой заключения Договора считается дата его подписания в уполномоченном органе местного самоуправления.

5. Для заключения Договора с Правообладателями в порядке, предусмотренном настоящим Порядком, принятие решения о комплексном развитии не требуется. При этом сведения, подлежащие включению в решение о комплексном развитии территории, подлежат включению в такой Договор.

6. Для заключения Договора с Правообладателями, Правообладатели имеют право обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением в письменной форме содержащим следующие сведения:

полное и сокращенное (при наличии) наименование, место нахождения и адрес, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, контактный телефон - для юридического лица или крестьянского (фермерского) хозяйства, созданного в качестве юридического лица;

фамилия, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства, идентификационный номер налогоплательщика, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, контактный телефон - для индивидуального предпринимателя или крестьянского (фермерского) хозяйства, созданного без образования юридического лица;

фамилия, имя, отчество (при наличии) лица, уполномоченного действовать от имени заявителя;

реквизиты банковского счета заявителя;

адрес и способ направления Правообладателю результатов рассмотрения заявления.

7. К заявлению должны быть приложены:

подписанный Правообладателем (в случае если сторонами Договора являются несколько Правообладателей - всеми Правообладателями) проект Договора в количестве экземпляров, равных числу сторон Договора;

имеющиеся в распоряжении заявителя документы, подтверждающие право заявителя на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества, расположенные в границах комплексного развития территории, сведения о которых отсутствуют

в Едином государственном реестре недвижимости;

документы, подтверждающие согласование федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти Карачаево-Черкесской Республики или органа местного самоуправления включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе Правообладателей, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не обремененных правами третьих лиц и являющихся смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам Правообладателей земельных участков, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры (в случае включения таких земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию);

документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя на осуществление действий от имени заявителя.

8. В случае обращения Правообладателей, являющихся Правообладателями земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, но не являющихся собственниками указанных объектов, помимо документов, указанных в пункте 7 настоящего Порядка, к заявлению должны быть приложены дополнительно:

документ, подтверждающий, что срок действия прав на земельный участок, расположенный в границах комплексного развития территории, по состоянию на 20-й календарный день со дня подачи заявления составляет не менее чем 5 лет, при этом документы, в которых срок действия указанных прав обозначен как неопределенный, не считаются подтверждающими указанное обстоятельство;

документ, содержащий письменное согласие собственника указанного земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества или письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности.

В случае если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества, расположенные в границах комплексного развития территории, находятся в государственной или муниципальной собственности и мероприятия по комплексному развитию территории не предусматривают изменение вида разрешенного использования указанных земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, письменного согласия исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества не требуется.

9. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе Правообладателей осуществляется двумя и более Правообладателями, к заявлению помимо документов, указанных в пунктах 7, 8 настоящего Порядка, должно быть приложено соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе Правообладателей, подписанное всеми правообладателями.

Условиями такого соглашения являются:

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

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

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

ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения;

обязательство сторон заключить с органом местного самоуправления Договор о комплексном развитии территории;

иные условия на усмотрение сторон, в том числе порядок и условия распределения между Правообладателями расходов на строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

10. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе Правообладателей осуществляется одним Правообладателем, к заявлению помимо документов, указанных в пунктах 7, 8 настоящего Порядка, должна быть приложена схема границ территории, подлежащей комплексному развитию, содержащая в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества.

11. Уполномоченный орган местного самоуправления в течение одного рабочего дня со дня поступления заявления запрашивает в электронном виде с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия следующие сведения:

сведения о заявителе, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц (Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей), - в Федеральной налоговой службе;

сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подтверждающие права заявителя на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества, - в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии;

сведения о наличии (отсутствии) задолженности по налогам, сборам и иным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации - в Федеральной налоговой службе.

12. Срок рассмотрения уполномоченным органом местного самоуправления заявления и прилагаемых к нему документов не может превышать 30 календарных дней с даты их приема

уполномоченным органом.

Датой приема заявления является дата его регистрации в уполномоченном органе местного самоуправления. Срок регистрации заявления не должен превышать 1 рабочего дня с даты его поступления в уполномоченный орган местного самоуправления.

Срок, указанный в абзаце первом настоящего пункта, приостанавливается уполномоченным органом местного самоуправления в случае, установленном подпунктом 13.2 пункта 13 настоящего Порядка.

13. По результатам рассмотрения заявления и прилагаемых к нему документов уполномоченный орган местного самоуправления:

13.1. Подготавливает уведомление об отказе в рассмотрении заявления при наличии одного из следующих оснований:

с заявлением обратилось лицо, не являющееся Правообладателем земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества;

заявление не содержит сведения, указанные в пункте 6 настоящего Порядка;

заявление подано в неуполномоченный орган;

к заявлению не приложены документы, предусмотренные пунктами 7, 8, 9, 10 настоящего Порядка, в случаях, когда они должны были быть приложены в соответствии с настоящим Порядком;

наличие хотя бы у одного из Правообладателей задолженности по налогам, сборам и иным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации.

13.2. Подготавливает уведомление о приостановлении рассмотрения заявления в случае, если на дату поступления в уполномоченный орган местного самоуправления заявления на рассмотрении уполномоченного органа находится заявление, ранее поданное Правообладателем земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, предусматривающее комплексное развитие территории, границы которого частично или полностью совпадают с территорией, подлежащей комплексному развитию по инициативе Правообладателей. Срок рассмотрения заявления в этом случае приостанавливается до рассмотрения или отказа в рассмотрении уполномоченным органом ранее поданного заявления.

13.3. Подготавливает уведомление об отказе в заключении Договора при наличии одного из следующих оснований:

наличие в заявлении и (или) прилагаемых документах недостоверных сведений;

несоответствие предлагаемого комплексного развития территории утвержденным документам территориального планирования и (или) правилам землепользования и застройки муниципального образования;

несоответствие предлагаемых к размещению объектов недвижимого имущества правовому режиму земельных участков, включенных в границы комплексного развития территории, согласно принадлежности таких земельных участков к той или иной категории земель в

соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

срок действия прав заявителя (заявителей) на земельный участок составляет на день заключения договора менее 5 лет;

наличие на день подачи заявления заключенного Договора или принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории, границы которых частично или полностью совпадают с территорией, подлежащей комплексному развитию по инициативе Правообладателей;

несоответствие проекта Договора и (или) соглашения требованиям к их содержанию, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

13.4. Подготавливает протокол разногласий к проекту Договора (при отсутствии оснований, предусмотренных подпунктом 13.3 настоящего пункта) в следующих случаях:

наличие в проекте Договора внутренних противоречий, опечаток, описок;

несогласие уполномоченного органа местного самоуправления с отдельными положениями проекта Договора;

инициатива уполномоченного органа местного самоуправления о дополнении проекта Договора отдельными положениями.

13.5. Заключает Договор.

14. Уведомления, предусмотренные пунктом 13 настоящего Порядка, направляются уполномоченным органом не позднее 3 рабочих дней со дня их подписания Правообладателям по адресу и способом, указанным в заявлении (далее - уведомления).

Уведомления должны содержать указание на обстоятельства, послужившие причиной отказа в рассмотрении заявления или приостановления рассмотрения заявления или отказа в заключении Договора со ссылкой на соответствующие основания, установленные настоящим Порядком.

15. Протокол разногласий к проекту Договора, предусмотренный подпунктом 13.4 пункта 13 настоящего Порядка, направляется уполномоченным органом местного самоуправления не позднее 3 рабочих дней со дня его подписания Правообладателям по адресу способом, указанным в заявлении.

Правообладатели не позднее 30 календарных дней со дня направления уполномоченным органом местного самоуправления протокола разногласий к проекту Договора обязан(ы) представить в уполномоченный орган подписанный заявителем (заявителями) протокол разногласий к проекту договора.

В случае если Правообладателями в уполномоченный орган местного самоуправления не представлен подписанный протокол разногласий к проекту Договора, уполномоченный орган местного самоуправления по истечении 6 рабочих дней со дня, следующего за днем истечения срока, предусмотренного абзацем вторым настоящего пункта, подготавливает уведомление о невозможности заключения Договора, что не лишает Правообладателей права повторно направить заявление в уполномоченный орган местного самоуправления с соблюдением

требований настоящего Порядка.

16. При отсутствии оснований, предусмотренных подпунктом 13.3 пункта 13 настоящего Порядка, уполномоченный орган местного самоуправления обеспечивает подписание Договора уполномоченным должностным лицом, и не позднее 3 рабочих дней со дня подписания направляет Договор Правообладателям по адресу способом, указанным в заявлении.

В случае если Правообладателями в уполномоченный орган местного самоуправления представлен подписанный протокол разногласий к проекту Договора, уполномоченный орган местного самоуправления подписывает договор, предусмотренный настоящим пунктом, с отметкой "Подписано с протоколом разногласий".