**КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН «БАБЫНИНСКИЙ РАЙОН»**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**« СЕЛО САБУРОВЩИНО»**

**СЕЛЬСКАЯ ДУМА**

### Р Е Ш Е Н И Е

**от 21 мая 2021 года № 40**

|  |  |
| --- | --- |
| **Об утверждении изменений в «Правила землепользования и застройки на территории сельского поселения «Село Сабуровщино»** |  |

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом сельского поселения «Село Сабуровщино», с целью приведения Правил землепользования и застройки в соответствие с действующим законодательством Сельская Дума сельского поселения «Село Сабуровщино»

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить изменения в Правила землепользования и застройки на территории сельского поселения «Село Сабуровщино» согласно приложению № 1.
2. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Глава МО сельского поселения**

**«Село Сабуровщино» С.Н. Евтеева**

Приложение № 1

к  решению Сельской Думы

СП «Село Сабуровщино»

 от 21.05.2021 № 40

**Изменения в «Правила землепользования и застройки**

**на территории сельского поселения «Село Сабуровщино» (далее – Правила)**

**1. Статью 10** **«Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства» Правил изложить в следующей редакции:**

«Статья 10. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном [статьей 5.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373276/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2104) Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений [статьи 39](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373276/d43ae8ece00bbaa3bc825d04067c64adebeae28c/#dst100615) Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, указанного в [части 1.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373276/91122874bbcf628c0e5c6bceb7fe613ee682fc73/#dst3127) настоящей статьи. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия в течение пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких обсуждений или слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе поселения.

6. Глава поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в [части 5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373276/91122874bbcf628c0e5c6bceb7fe613ee682fc73/#dst3306) настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6.1. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](#P4264) Градостроительного Кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](#P4264) Градостроительного Кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.».

**2. Статью 11 «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» Правил изложить в следующей редакции:**

«Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_377776/#dst0) от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (далее - электронный документ, подписанный электронной подписью).

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном [статьей 5.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373276/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2104) Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений настоящей статьи.

3. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе поселения.

7. На основании указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций глава поселений в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети "Интернет".

8. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

9. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

10. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373276/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373276/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

11. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.».

**3. Статью 14 «Порядок внесения изменений в настоящие Правила» изложить в следующей редакции:**

«Статья 14. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, области, правовыми актами поселения.

2. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

2.1. несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2.1.1. поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

2.2. поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

2.3. несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

2.4. несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

2.5. установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

2.6. принятие решения о комплексном развитии территории.

3. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с нормативно-правовыми актами возможность размещения на территориях поселения, предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

Глава поселения обеспечивает внесение изменений в Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного требования.

3.1. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

3.2. В целях внесения изменений в Правила в случаях, предусмотренных [пунктами 2.3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373276/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2456) – 2.[6 части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373276/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst3337) и частью 3 настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и подготовка предусмотренного [частью 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373276/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst3302) настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

4. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерацией решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);

- высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

5. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе поселения.

Для подготовки заключения Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету изменений в Правила. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях характеризуется возможность соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной среды, объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате изменений Правил.

6. Глава поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Глава поселения не позднее десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта изменений и дополнений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения и размещение на официальном сайте поселения (при наличии сайта).

Комиссия подготавливает проект изменений и дополнений в Правила и передает его Главе поселения. Глава поселения в течение десяти дней принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений и дополнений в Правила.

Глава поселения не позднее десяти дней с даты принятия решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений и дополнений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения и размещение на официальном сайте.

7. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, области, правовыми актами поселения и настоящими Правилами. Продолжительность публичных слушаний составляет два месяца.

В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте.

8. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний представляет проект указанных изменений Главе поселения. Обязательным приложением к проекту являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9.  Глава поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 9 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

10. Сельская Дума по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить внесение изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила главе поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту. Решение Сельской Думы о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте. Решение с приложениями направляется в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и в орган, уполномоченный на осуществление государственного контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности.

Органы государственной власти, физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

11. В случае, если утверждение изменений в Правила осуществляется представительным органом поселения, проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган поселения, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

12. Внесение изменений в настоящие Правила, вызванные изменением федерального и регионального законодательства производятся на основании заключения Комиссии в порядке, установленном правовым актом Администрации.

12.1. Внесение изменений в настоящие Правила, вызванные необходимостью исправления выявленных технических ошибок, производятся на основании заключения Комиссии в порядке, установленном правовым актом Администрации.

13. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

14. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](#P4264) Градостроительного Кодекса, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](#P4264) Градостроительного Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

15. В случаях, предусмотренных [пунктами 2.3](#P1380) -2.[5 части 2](#P1384) настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе местной администрации требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

16. В случае поступления требования, предусмотренного [15](#P1406) настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных [пунктами 2.3](#P1380) -2.[5 части 2](#P1384) настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава местной поселения обязан обеспечить внесение изменений в Правила путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 15 настоящей статьи, не требуется.

17. Срок уточнения Правил в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного [частью 15](#P1406) настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных [пунктами 2.3](#P1380) -2.[5 части 2](#P1384) настоящей статьи оснований для внесения изменений в Правила.

**4. Статью 34 «Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления» изменить на статью 34 «Комплексное развитие территорий» следующего содержания:**

**«Статья 34. Комплексное развитие территорий**

Kомплексное развитие территорий (КРТ) - совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений.

* Решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию
* Границы территорий комплексного развития устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории
* Изменения в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о КРТ должны быть внесены в срок не позднее чем 90 дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

Цели комплексного развития территорий

1. сбалансированное и устойчивое развитие поселений посредством: повышения качества городской среды;

2) улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

3) достижение показателей национальных проектов и государственных программ в сфере жилищного строительства и улучшения условий жизни;

4) создание условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, повышения территориальной доступности;

5) повышение эффективности использования территорий поселений, в том числе: формирование комфортной городской среды · создание мест обслуживания и мест приложения труда;

6) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.

Виды комплексного развития территории:

1. **комплексное развитие территории жилой застройки** 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;
2. **комплексное развитие территории нежилой застройки** 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;
3. **комплексное развитие незастроенной территории** в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, 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;
4. **комплексное развитие территории по инициативе правообладателей** земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости;

Комплексное развитие территории (КРТ) жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены (часть 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

* многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции
* многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют **критериям**, установленным нормативным правовым актом субъекта РФ

Такие **критерии** устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований:

* физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает определенное субъектом РФ значение ;
* совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта РФ;
* многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения, определенный субъектом РФ, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;
* многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии (порядок признания устанавливается федеральным органом исполнительной власти);
* в многоквартирных домах отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом РФ;

В границы территории КРТ жилой застройки, могут быть включены иные земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, (за исключением района).

Земельные участки, находящиеся в границах территории КРТ жилой застройки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ в порядке, установленном земельным законодательством.

Не могут быть изъяты в целях КРТ жилой застройки:

1. земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения, а также земельные участки, на которых расположены эти объекты, за исключением случаев согласования включения их в границы территории КРТ с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, уполномоченными распоряжаться ими (порядок согласования устанавливается Правительством РФ);
2. земельные участки с расположенными на них многоквартирными домами, не предусмотренными пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также жилые помещения в таких многоквартирных домах;
3. земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют установленным субъектом РФ критериям (высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения);
4. иные объекты недвижимого имущества, определенные Правительством РФ или нормативным правовым актом субъекта РФ.

Не допускается включение в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения в соответствии с документацией по планировке территории, земельных участков, на которых расположены такие объекты, за исключением случаев согласования уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, в порядке, установленном Правительством РФ (аналогично для земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности по согласованию с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления).

КРТ нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки (часть 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

* на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
* на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных высшим органом исполнительной власти субъекта РФ;
* виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;
* на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками;
* в границы территории КРТ нежилой застройки могут быть включены иные земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества при условии, что они расположены в границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками;
* в границы территории КРТ нежилой застройки не могут быть включены многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства;

Земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ нежилой застройки, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории.

Правительством РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ могут быть определены объекты недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ нежилой застройки.

Не допускается включение в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения в соответствии с документацией по планировке территории, земельных участков, на которых расположены такие объекты, за исключением случаев согласования уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, в порядке, установленном Правительством РФ (аналогично для земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности по согласованию с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления)

Порядок принятия решения о КРТ

Комплексное развитие территории осуществляется:

* самостоятельно Российской Федерацией
* субъектами Российской Федерации
* муниципальными образованиями (МО)
* юридическим лицом, определенным Российской Федерацией
* юридическим лицом, определенным субъектом РФ
* лицами, с которыми заключены договоры о КРТ

Решение о КРТ принимается:

1. Правительством РФ в одном из следующих случаев:

* в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности
* реализация решения о КРТ осуществляется в рамках приоритетного инвестиционного проекта субъекта РФ с привлечением средств федерального бюджета, за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда
* реализация решения о КРТ будет осуществляться юридическим лицом, определенным РФ

2. высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ в одном из следующих случаев:

* реализация решения о КРТ будет осуществляться с привлечением средств бюджета субъекта РФ
* реализация решения о КРТ будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом РФ
* территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований

3. главой местной администрации в случаях, не предусмотренных в п.1 и п.2.

Границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии, подлежат согласованию в срок не более 30 дней со дня направления предложения в высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ.

Этапы реализации решения КРТ

Для случаев принятия решения субъектом РФ или муниципального образования нормативным правовым актом субъекта РФ устанавливаются:

* порядок реализации решения о комплексном развитии территории
* порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию
* иные требования к комплексному развитию территории

**Этапы принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки**:

1. подготовка проекта решения о КРИ жилой застройки и его согласование;
2. опубликование проекта решения о КРТ жилой застройки;
3. проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о КРТ жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о КРИ жилой застройки. Предельный срок для проведения таких общих собраний устанавливается нормативным актом субъекта РФ и не может быть менее одного месяца;
4. принятие решения о КРТ жилой застройки и его опубликование;
5. проведение торгов в целях заключения договора о КРТ жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации РФ, субъектом РФ или МО решения о КРТ жилой застройки или реализации такого решения юридическими лицами, определенными РФ или субъектом РФ);
6. заключение договора о КРТ жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации РФ, субъектом РФ или МО решения о КРТ жилой застройки или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом РФ);
7. подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, правила землепользования и застройки;
8. определение этапов реализации, очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение;
9. проектирование, строительство, снос объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации, в том числе по предоставлению необходимых земельных участков.

**Этапы принятия и реализации решения о КРТ нежилой застройки**:

1. подготовка и согласование проекта решения о КРТ нежилой застройки;
2. опубликование проекта решения о КРТ нежилой застройки, а также направление уполномоченным органом предложения о заключении договора о КРТ нежилой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества в границах территории КРТ;
3. принятие решения о КРТ нежилой застройки и его опубликование;
4. заключение договора о КРТ нежилой застройки с правообладателями, при условии, что такое согласие было получено в письменной форме от всех правообладателей объектов недвижимого имущества в границах территории и представлено в орган, направивший предложение о заключении указанного договора, не позднее 45 дней со дня получения правообладателем этого предложения. Обязательным приложением к согласию является соглашение, заключенное между правообладателями.
5. проведение торгов для заключения договора о КРТ нежилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации РФ субъектом РФ или МО, реализации такого решения юридическим лицом, определенным РФ или субъектом РФ, а также заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями);
6. заключение договора о КРТ нежилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации РФ, субъектом РФ или МО решения о КРТ или реализации такого решения юридическим лицом, определенным РФ или субъектом РФ);
7. подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, правила землепользования и застройки;
8. проектирование, строительство, снос объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

**Этапы принятия и реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории:**

1. принятие решения о развитии незастроенной территории и его опубликование
2. проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории (за исключением случаев самостоятельной реализации РФ, субъектом РФ или МО решения о комплексном развитии незастроенной территории, реализации такого решения юридическими лицами, определенными РФ или субъектом РФ);
3. заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом РФ или МО решения о комплексном развитии незастроенной территории или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом РФ);
4. предоставление земельного участка или земельных участков в аренду без торгов в целях реализации договора о комплексном развитии незастроенной территории лицу, с которым заключен такой договор;
5. подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, правила землепользования и застройки;
6. проектирование, строительство объектов капитального строительства в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, образованных из земельного участка или земельных участков.

В решение о КРТ включаются:

1. сведения о местоположении, площади и границах территории КРТ;
2. перечень объектов капитального строительства, подлежащей комплексному развитию (в т.ч. подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома);
3. предельный срок реализации решения о КРТ;
4. сведения о самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом РФ, МО решения о КРТ или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными РФ или субъектом РФ;
5. основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории КРТ. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется субъектом РФ. Основные виды разрешенного использования и предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать правилами землепользования и застройки (в этом случае внесение изменений в ПЗЗ осуществляется в соответствии с частью 3.4 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации)
6. перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению;
7. иные сведения, определенные Правительством РФ, нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ.

* Решение о комплексном развитии территории может предусматривать необходимость строительства на территории КРТ многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, в которых все жилые помещения или указанное в таком решении минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, установленным федеральным органом исполнительной власти;
* Проект решения о КРТ жилой застройки публикуется в соответствии с действующим порядком;
* Решение о КРТ жилой застройки принимается в срок не более чем 30 дней со дня окончания срока, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах;
* В проект решения о КРТ жилой застройки включаются многоквартирные дома, общие собрания собственников помещений в которых не были проведены в установленный для этого срок;
* Исключение многоквартирного дома из решения о КРТ жилой застройки, осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме, если такое решение принято до дня утверждения документации по планировке территории;

Договор КРТ

* Договор о КРТ заключается с победителем торгов, либо с иным участником торгов, проведенных в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо с правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимости (пункт 3 части 7 статьи 66 и со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
* Договор о КРТ может быть заключен в отношении всей территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о КРТ, может быть заключен один или несколько договоров о КРТ;
* Договором о КРТ предусматривается распределение обязательств сторон по реализации решения о КРТ (по подготовке и утверждению документации по планировке территории, образование и предоставление земельных участков, снос, строительство, реконструкция объектов капитального строительства и пр.);

В договор о КРТ включаются:

1. сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития;
2. перечень расположенных в границах территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции;
3. соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, условие о размещении на первых этажах нежилых помещений;
4. перечень выполняемых лицом, заключившим договор, видов работ по благоустройству территории, срок их выполнения;
5. обязательство лица, заключившего договор, по подготовке и представлению на утверждение исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления в определенный договором срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора;
6. обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории КРТ в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, этапы и максимальные сроки строительства, реконструкции объектов капитального строительства, очередность (этапность) мероприятий по комплексному развитию;
7. обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления утвердить документацию по планировке территории КРТ, срок его исполнения;
8. обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством;
9. обязательство лица, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки, или исполнительного органа государственной власти либо органа местного самоуправления обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о КРТ жилой застройки (в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса РФ);
10. обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления после выполнения лицом, заключившим договор, обязательства по разработке ППТ, предоставить указанному лицу в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, для строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
11. льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии), которые предоставляются лицу, заключившему договор, в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальными правовыми актами
12. ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора
13. срок действия договора, который не может превышать предельный срок реализации решения о КРТ, предусмотренный таким решением

В договоре могут быть предусмотрены иные условия, в том числе:

1. обязательства лица, заключившего договор, безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор, перечень объектов и условия их передачи;
2. обязательства лица, заключившего договор, подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на объекты недвижимости, предусмотренные пунктом 1 настоящей части;
3. способы и размер обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор.

**Договором о КРТ жилой застройки** кроме того предусматриваются обязательства лица, заключившего договор:

* создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;
* уплатить или предоставить исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления денежные средства для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

Договором о КРТ может быть предусмотрена обязанность исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления за свой счет обеспечить строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории, являющейся предметом договора, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о КРТ, срок выполнения указанной обязанности.

Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные лицом, заключившим договор о комплексном развитии территории, в соответствии с таким договором за свой счет, возникает у такого лица, за исключением объектов, подлежащих передаче или приобретению в соответствии с договором в государственную или муниципальную собственность, в том числе объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

Лицо, заключившее договор о КРТ:

* не вправе уступать иному лицу права аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей КРТ;
* не вправе передавать иному лицу свои права и обязанности по договору КРТ;
* вправе привлечь к исполнению договора о КРТ иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением договора, за действия (бездействие) привлеченного лица (лиц) отвечать, как за свои собственные действия (бездействие);
* вправе передать предоставленный ему для целей КРТ земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды;

Расторжение договора КРТ в одностороннем порядке:

1. По инициативе исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления **в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств лицом, заключившим договор о КРТ**:

* по подготовке и представлению на утверждение в определенный договором срок документации по планировке территории комплексного развития (п.5 ч.4 ст.68 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
* строительство, реконструкцию в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, соблюдение этапов и максимальных сроков (п.6 ч.4 ст. 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
* обязательства по заключению договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о КРТ (п.9 ч.4 ст. 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
* обязательства безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (п.1 ч.5 ст. 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
* нарушение обязательств по Договору о КРТ жилой застройки по созданию или приобретению жилых помещений для предоставления гражданам взамен освобождаемых жилых помещений, по уплате или предоставлению исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления денежных средств для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных или муниципальных нужд земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, а также нарушение максимальных сроков выполнения этих обязательств (ч.6 ст. 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

2. По инициативе лица, заключившего договор о КРТ, **в случае отказа или уклонения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления от исполнения следующих обязательств** (если было предусмотрено договором):

* не утверждена документация по планировке территории КРТ и нарушен срок (п.7 ч.4 ст.68 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
* не принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (п.8 ч.4 ст.68 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
* не предоставлены в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, для строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, не выданы разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство, нарушены сроки (п.10 ч.4 ст.68 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
* не предоставлены льготы и меры государственной поддержки (при наличии), которые предоставляются лицу, заключившему договор, в соответствии с нормативными правовыми актами РФ, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами; (п.11 ч.4 ст.68 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
* не выполнено строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами территории КРТ, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, нарушен срок (ч.7 ст.68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Порядок заключения договора о КРТ

Договор о КРТ заключается по результатам торгов (конкурса или аукциона), за исключением случаев заключения договора о КРТ нежилой застройки с правообладателем (правообладателями). Порядок проведения торгов устанавливается Правительством РФ.

Решение о проведении торгов принимается:

* уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или подведомственной такому федеральному органу исполнительной власти организацией в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством РФ;
* уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта РФ в случае, если решение о КРТ принято высшим исполнительным органом государственной власти РФ;
* уполномоченным органом местного самоуправления в случае, если решение о КРТ принято главой местной администрации.

Организатор торгов - исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, организация, или действующая на основании договора с ними организация.

Участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние 5 лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее 10% от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ (подтверждается наличием полученных разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика) в соответствии с договором строительного подряда. Правительством РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов. Торги признаются несостоявшимися в следующих случаях:

* не подано ни одной заявки на участие в торгах либо принято решение об отказе в допуске к участию в торгах всех заявителей;
* на дату окончания срока подачи заявок на участие в торгах подана только одна заявка на участие в торгах;
* только один заявитель допущен к участию в торгах;
* в торгах, проводимых в форме аукциона, участвовали менее чем два участника аукциона;
* после троекратного объявления начальной цены предмета торгов, проводимых в форме аукциона, ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

В случае, если единственная заявка на участие в торгах, проводимых в форме конкурса, и заявитель, подавший эту заявку, соответствуют всем требованиям и условиям торгов, указанный заявитель вправе заключить договор на условиях, указанных в его заявке.

В случае, если торги, проводимые в форме аукциона, признаны не состоявшимися по причине участия в них единственного участника аукциона, единственный участник аукциона вправе заключить договор по начальной цене предмета аукциона.

Если торги были признаны несостоявшимися и договор не был заключен с заявителем, подавшим единственную заявку на участие в торгах, или с заявителем, признанным единственным участником торгов, или с единственным участником торгов (при наличии таких лиц), вправе объявить о проведении повторных торгов, при этом условия торгов могут быть изменены.

КРТ по инициативе правообладателей

КРТ по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах КРТ, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование:

* срок действия прав на земельный участок должен составлять на день заключения договора о КРТ не менее чем 5 лет и должно быть получено согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, в случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности;
* не требуется согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления если не предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества.

В границы территории КРТ не могут быть включены не принадлежащие таким правообладателям земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества:

* по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границы территории КРТ могут включаться земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков (порядок согласования устанавливается Правительством РФ).

Для заключения договора по инициативе правообладателей принятие решения о комплексном развитии не требуется, договор о КРТ заключается с органами местного самоуправления.

В случае, если КРТ по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают **соглашение о разграничении обязанностей** по осуществлению мероприятий по КРТ.

Условия включают:

* сведения о границах территории, земельных участков, кадастровые номера и их площади, местоположение, перечень объектов недвижимого имущества;
* обязательства сторон, в том числе по обеспечению подготовки и утверждению документации по планировке территории;
* порядок и условия распределения между правообладателями расходов на осуществление мероприятий по КРТ, включая подготовку документации по планировке территории, и доходов от реализации ими инвестиционных проектов в рамках КРТ;
* ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения;
* обязательство сторон заключить с органом МО договор о КРТ;
* иные условия, в том числе порядок и условия распределения между правообладателями расходов на строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Договор о КРТ заключается без проведения торгов на право заключения договора.

Прекращение существования земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой заключен договор КРТ, в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных договором.

Односторонний отказ от исполнения договора одной из сторон допускается в случаях, предусмотренных статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также правообладатель или правообладатели имеют право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) в случае, если местным бюджетом на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования по архитектурно-строительному проектированию и по строительству предусмотренных договором объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (ч.13 ст.70 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В случае одностороннего отказа одного или нескольких правообладателей от договора (исполнения договора) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного таким правообладателям в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, расторгается по требованию арендодателя в соответствии с земельным законодательством. Отчуждение объекта незавершенного строительства (в том числе сооружения, строительство которого не завершено), расположенного на таком земельном участке, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.   
В случае одностороннего отказа одного или нескольких правообладателей от договора (исполнения договора) документация по планировке территории признается недействующей. При этом такие правообладатели обязаны возместить иным правообладателям расходы, понесенные ими на подготовку документации по планировке территории.».