

ЗАКОН ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

О комплексном развитии территории в Челябинской области

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Жилищным кодексом Российской Федерации регулирует отдельные отношения в сфере комплексного развития территории в Челябинской области, в том числе разграничивает полномочия органов государственной власти Челябинской области в сфере комплексного развития территории.

Статья 2. Полномочия Правительства Челябинской области в сфере комплексного развития территории

К полномочиям Правительства Челябинской области в сфере комплексного развития территории относятся:

- 1) определение юридического лица, которое осуществляет реализацию решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Челябинской области;
- 2) установление порядка реализации решения о комплексном развитии территории, осуществляемом 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 (далее – комплексное развитие территории жилой застройки), принимаемого Правительством Челябинской области или главой местной администрации;

3) установление порядка приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным статьей 4 настоящего Закона, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников;

4) осуществление других полномочий в сфере комплексного развития территории в соответствии с законодательством Российской Федерации и Челябинской области.

Статья 3. Полномочия органа исполнительной власти Челябинской области, осуществляющего функции по разработке и реализации в Челябинской области единой государственной политики в отраслях строительства, архитектуры и градостроительства, в сфере комплексного развития территории

К полномочиям органа исполнительной власти Челябинской области, осуществляющего функции по разработке и реализации в Челябинской области единой государственной политики в отраслях строительства, архитектуры и градостроительства (далее – уполномоченный орган в сфере строительства), в сфере комплексного развития территории относятся:

1) принятие решения о проведении торгов (конкурса или аукциона), по результатам которых осуществляется заключение договора о комплексном развитии территории, в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Челябинской области;

2) подготовка проекта решения Правительства Челябинской области о комплексном развитии территории;

3) согласование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории, осуществляемом 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 (далее – комплексное развитие территории нежилкой застройки), подготовленных главой местной администрации.

Статья 4. Критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки

Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким следующим требованиям:

1) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 60 процентов, за исключением многоквартирных домов с количеством этажей (в том числе подземных) до четырех;

2) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) с количеством этажей (в том числе подземных) до четырех превышает 55 процентов;

3) 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 один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает 60 процентов средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения для соответствующего муниципального образования Челябинской области, утвержденной правовым актом органа исполнительной власти Челябинской области, уполномоченного на государственное регулирование цен (тарифов), на дату принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

4) многоквартирные дома построены в период до 1980 года по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

5) многоквартирные дома признаны находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии в порядке, установленном федеральным органом

исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

б) в многоквартирных домах отсутствуют одна или несколько из следующих централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

а) система теплоснабжения, за исключением местной системы теплоснабжения многоквартирного дома от отдельного газового источника теплоты или индивидуальной системы теплоснабжения от отдельного газового источника теплоты;

б) система водоснабжения;

в) система водоотведения.

Статья 5. Критерии, которым должны соответствовать жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, не признанные аварийными и расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки

Жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, не признанные аварийными и расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким из следующих критериев:

1) все жилые помещения, находящиеся в жилом доме блокированной застройки, а равно жилые помещения, являющиеся жилыми домами блокированной застройки, признаны непригодными для проживания в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) жилые помещения, являющиеся объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, признаны непригодными для проживания в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

3) жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома (за исключением объектов, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи) соответствуют одному или нескольким из следующих требований:

а) физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 60 процентов;

б) отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

система теплоснабжения, за исключением местной системы теплоснабжения жилого дома (садового дома) от отдельного газового источника теплоты или индивидуальной системы теплоснабжения от отдельного газового источника теплоты;

система водоснабжения, за исключением местной системы водоснабжения жилого дома (садового дома) от отдельного источника (артезианской скважины);

система водоотведения.

Статья 6. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории

В решении о комплексном развитии территории указываются следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;

2) максимальный и минимальный проценты застройки в границах земельного участка.

Статья 7. Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, в целях принятия и реализации решений о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Челябинской области и главой местной администрации

1. Границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки определяются органом, уполномоченным на подготовку проекта решения о комплексном развитии территории.

2. Границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки устанавливаются:

1) с учетом границ одного или нескольких элементов планировочной структуры, красных линий, установленных документацией по планировке территории, при наличии такой документации, а также границ одной или нескольких территориальных зон, определенных правилами землепользования и застройки;

2) в соответствии с зонами с особыми условиями использования территорий, в отношении которых установлен запрет (ограничение) на размещение объектов строительства;

3) при отсутствии планируемых к размещению объектов федерального, регионального или местного значения, предусмотренных государственными программами;

4) с учетом расположенных на указанной территории земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения, земельных участков, на которых расположены эти объекты, при наличии согласования с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками;

5) с учетом расположенных на указанной территории земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Челябинской области, муниципальной собственности при наличии соответствующего согласования с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Челябинской области, органами местного самоуправления;

6) с учетом границ элемента планировочной структуры поселения, городского округа, в котором расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а равно многоквартирные дома, соответствующие критериям, установленным статьей 4 настоящего Закона.

3. В границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки не могут включаться земельные участки, указанные в части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами капитального строительства, указанными в статье 5 настоящего Закона.

Статья 8. Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, подготовленных главой местной администрации

1. Согласование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки (далее – проект решения), подготовленных главой местной администрации, осуществляет уполномоченный орган в сфере строительства.

2. Предметом согласования проекта решения с уполномоченным органом в сфере строительства являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии территории.

3. Орган местного самоуправления представляет в уполномоченный орган в сфере строительства проект решения, подписанный главой местной администрации, с приложением материалов и документов, указанных в части 4 настоящей статьи. Проект решения, прилагаемые материалы и документы представляются на бумажном носителе и в электронной форме.

4. К проекту решения прилагаются следующие материалы и документы:

1) подготовленная на основании карты функционального или территориального зонирования карта с отображением границ территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии территории, в масштабах 1:500, 1:1000;

2) подписанная главой местной администрации пояснительная записка, содержащая следующую информацию:

а) о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;

б) об объектах капитального строительства, о земельных участках, основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

в) об объектах капитального строительства, признанных аварийными и подлежащими сносу, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

г) о многоквартирных домах, соответствующих критериям, установленным статьей 4 настоящего Закона, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

д) о жилых домах блокированной застройки, объектах индивидуального жилищного строительства и садовых домах, расположенных на земельных участках, которые планируются к изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки;

е) об объектах культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, расположенных на земельных участках, которые включены в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки или комплексному развитию территории нежилкой застройки;

ж) о земельных участках и расположенных на них объектах федерального значения, которые включены в границы территории, подлежащей комплексному развитию (при наличии указанных объектов);

з) о земельных участках и (или) объектах недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Челябинской области, муниципальной собственности, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию;

и) об объектах капитального строительства, снос или реконструкция которых планируется на основании областных адресных программ, утвержденных Правительством Челябинской области, расположенных на земельных участках, которые включены в границы подлежащей комплексному развитию территории нежилкой застройки;

к) об объектах капитального строительства, признанных в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками, расположенных на земельных участках, которые включены в границы подлежащей комплексному развитию территории нежилкой застройки;

л) о включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории нежилкой застройки земельных участках, 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, установленных правилами землепользования.

5. Уполномоченный орган в сфере строительства в течение пяти календарных дней со дня поступления от органа местного самоуправления проекта решения рассматривает представленные документы на предмет их соответствия требованиям, установленным частями 3 и 4 настоящей статьи.

В случае представления проекта решения, прилагаемых к нему материалов и документов не в полном объеме и (или) не соответствующих требованиям частей 3 и 4 настоящей статьи, уполномоченный орган в сфере строительства в срок не позднее семи календарных дней со дня поступления указанных документов возвращает их в орган местного самоуправления.

После устранения замечаний орган местного самоуправления вправе повторно направить проект решения, прилагаемые к нему материалы и документы в уполномоченный орган в сфере строительства для их рассмотрения в соответствии с настоящей статьей.

6. При соответствии поступивших документов требованиям, установленным частями 3 и 4 настоящей статьи, уполномоченный орган в сфере строительства в срок не позднее семи календарных дней со дня поступления указанных документов направляет проект решения, прилагаемые к нему материалы и документы в следующие отраслевые органы исполнительной власти Челябинской области (далее – отраслевой орган) с целью подготовки заключения о соответствии проекта решения требованиям законодательства Российской Федерации и Челябинской области:

1) орган исполнительной власти Челябинской области, осуществляющий функции по выработке и реализации единой государственной политики в сфере имущественных и земельных отношений на территории Челябинской области;

2) орган исполнительной власти Челябинской области, осуществляющий функции по выработке и реализации на территории Челябинской области государственной политики в области охраны окружающей среды, охраны, использования объектов животного мира и среды их обитания, обеспечения экологической безопасности, особо охраняемых природных территорий регионального значения;

3) орган исполнительной власти Челябинской области, осуществляющий функции по реализации на территории Челябинской области государственной политики в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

4) орган исполнительной власти Челябинской области, осуществляющий функции по реализации на территории Челябинской области государственной политики в сфере гражданской обороны, защиты населения и территории Челябинской области от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, обеспечения пожарной и радиационной безопасности;

5) орган исполнительной власти Челябинской области, осуществляющий в пределах установленной компетенции функции по разработке и реализации единой государственной политики Челябинской области в отраслях дорожного хозяйства и транспорта.

Проект решения, прилагаемые к нему материалы и документы направляются отраслевым органам в электронном виде либо размещаются в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с использованием дистанционных (облачных) хранилищ данных.

7. Отраслевой орган в течение 10 календарных дней со дня направления (размещения) проекта решения, прилагаемых к нему материалов и документов готовит по вопросам своей компетенции заключение о соответствии (несоответствии) такого проекта решения требованиям законодательства Российской Федерации и Челябинской области и в пределах указанного срока направляет данное заключение в уполномоченный орган в сфере строительства.

8. Уполномоченный орган в сфере строительства в течение 17 календарных дней со дня поступления проекта решения, прилагаемых к нему материалов и документов осуществляет проверку проекта решения на его соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и Челябинской области и готовит заключение о соответствии (несоответствии) проекта решения требованиям законодательства Российской Федерации и Челябинской области.

9. Уполномоченный орган в сфере строительства в срок не более девяти календарных дней со дня получения заключений отраслевых органов принимает

одно из следующих решений:

- 1) о согласовании проекта решения;
- 2) об отказе в согласовании проекта решения. В решении указываются основания такого отказа.

Указанное решение уполномоченного органа в сфере строительства оформляется распоряжением.

10. Уполномоченный орган в сфере строительства принимает решение об отказе в согласовании проекта решения при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

- 1) отраслевым органом представлено заключение о несоответствии проекта решения требованиям законодательства Российской Федерации и Челябинской области;

- 2) в границах территории (части территории), подлежащей комплексному развитию, в соответствии с законодательством Российской Федерации установлены запреты и (или) ограничения, соблюдение которых не обеспечивается при реализации мероприятий по комплексному развитию территории;

- 3) в границы территории, подлежащей комплексному развитию, включены земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения в соответствии с документацией по планировке территории, земельные участки, на которых расположены такие объекты, без согласования с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками;

- 4) в границы территории, подлежащей комплексному развитию, включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Российской Федерации, Челябинской области, муниципальной собственности, без соответствующего согласования с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Челябинской области, органами местного самоуправления;

- 5) в границы территории, подлежащей комплексному развитию, включены земельные участки, на которых в соответствии с государственными программами

планируется размещение объектов федерального, регионального или местного значения;

6) в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, которые не находятся в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа, в котором расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также многоквартирные дома, соответствующие критериям, установленным статьей 4 настоящего Закона;

7) в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки включены земельные участки, на которых расположены объекты, не соответствующие критериям, указанным в статьях 4 и 5 настоящего Закона;

8) в границы подлежащей комплексному развитию территории нежилой застройки 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, а также земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при их несоответствии требованию, установленному частью 5 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Решение уполномоченного органа в сфере строительства о согласовании (об отказе в согласовании) проекта решения в течение двух календарных дней после его принятия направляется в орган местного самоуправления заказным письмом с уведомлением о вручении.

12. Орган местного самоуправления вправе повторно направить на согласование в уполномоченный орган в сфере строительства проект решения после устранения причины (причин) отказа в согласовании проекта решения.

Повторно направленный и доработанный проект решения проходит процедуру согласования в порядке, установленном настоящей статьей.

Статья 9. Предельный срок для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки

Предельный срок для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 45 календарных дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

Статья 10. Порядок заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества

1. В целях заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – комплексное развитие территории по инициативе правообладателей) любой из правообладателей (собственник земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, а равно правообладатель указанного имущества, не являющийся его собственником, в том числе лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду либо в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством) представляет в орган местного самоуправления, уполномоченный на заключение договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (далее – уполномоченный орган местного самоуправления), заявление о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, подписанное всеми правообладателями

(далее – заявление о заключении договора), с которым представляются следующие документы:

1) проект договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, включающий обязательство правообладателей по подготовке и представлению на утверждение органам исполнительной власти Челябинской области или органу местного самоуправления в определенный договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей срок документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей;

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

3) письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, – в случае, если правообладатель указанного имущества, не являющийся его собственником, участвует в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей;

4) письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка и на распоряжение находящимся в государственной или муниципальной собственности объектом недвижимого имущества в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, – в случае, если правообладатель указанного имущества, не являющийся его собственником, участвует в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, и если мероприятия по комплексному развитию территории предусматривают изменение вида разрешенного использования указанного имущества;

5) заявление о включении в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и не принадлежащих правообладателям, не обремененных правами третьих лиц и являющихся смежными по отно-

шению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры (далее – заявление о согласовании), – в случае если документы, представленные правообладателями в соответствии с настоящей частью, предусматривают включение указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей;

б) документы, подтверждающие соответствующие полномочия представителей правообладателя, – в случае, если заявление о заключении договора и (или) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей подписаны такими представителями.

2. Регистрация заявления о заключении договора и прилагаемых документов осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления в день их поступления.

Документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы, имеющие серьезные повреждения, не позволяющие однозначно толковать их содержание (далее – ненадлежащие документы), не подлежат рассмотрению.

В случае представления ненадлежащих документов и (или) неполного пакета документов, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, уполномоченный орган местного самоуправления возвращает указанные документы представившему их лицу и одновременно уведомляет о возврате указанных документов всех правообладателей с указанием причин такого возврата в течение 10 календарных дней со дня поступления заявления о заключении договора.

3. Уполномоченный орган местного самоуправления рассматривает заявление о заключении договора и прилагаемые к нему документы в срок не более 60 календарных дней с даты их поступления.

В случае, если к заявлению о заключении договора приложено заявление о согласовании, предусмотренное пунктом 5 части 1 настоящей статьи, уполномоченный орган местного самоуправления одновременно обеспечивает соответствующее согласование в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. В целях урегулирования замечаний и разногласий, возникающих при рассмотрении заявления о заключении договора и прилагаемых к нему документов, правовым актом уполномоченного органа местного самоуправления создается согласительная комиссия, требования к составу и порядку работы которой устанавливаются нормативным правовым актом уполномоченного органа местного самоуправления.

Согласительная комиссия с учетом мнения правообладателей в срок не более 45 календарных дней со дня поступления заявления о заключении договора в уполномоченный орган местного самоуправления принимает одно из следующих решений:

о согласовании проекта договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей с учетом внесенных в него изменений, учитывающих урегулированные замечания и разногласия;

об отказе в согласовании проекта договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, если по результатам работы согласительной комиссии замечания и разногласия не были урегулированы.

Решение согласительной комиссии оформляется итоговым протоколом, который подписывается председателем согласительной комиссии и направляется в уполномоченный орган местного самоуправления в срок не более пяти календарных дней со дня принятия соответствующего решения.

В случае принятия согласительной комиссией решения об отказе в согласовании проекта договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей в итоговом протоколе указываются все замечания и разногласия, которые не были урегулированы.

5. Уполномоченный орган местного самоуправления с учетом решения согласительной комиссии в срок не более 55 календарных дней со дня поступления заявления о заключении договора в уполномоченный орган местного самоуправления принимает одно из следующих решений:

1) о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (далее – решение о заключении договора);

2) об отказе в заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (далее – решение об отказе).

Указанные решения оформляются правовым актом уполномоченного органа местного самоуправления и в срок не более пяти календарных дней со дня принятия указанного решения направляются каждому из правообладателей.

В решении о заключении договора в соответствии с частью 7 настоящей статьи указываются место и предельный срок подписания правообладателями договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, а также режим, график работы, контактные телефоны и адреса электронной почты работников уполномоченного органа местного самоуправления, обеспечивающих возможность подписания правообладателями договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей.

В решении об отказе указываются основания такого отказа в соответствии с частью 6 настоящей статьи, а также замечания и разногласия, которые не были урегулированы по результатам работы согласительной комиссии.

6. Уполномоченный орган местного самоуправления принимает решение об отказе при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) в границах территории (части территории), подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, в соответствии с законодательством Российской Федерации установлены запреты и (или) ограничения, соблюдение которых не обеспечивается при реализации мероприятий по комплексному развитию территории;

2) согласительной комиссией принято решение об отказе в согласовании проекта договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей;

3) в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие таким правообладателям, за исключением находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и не принадлежащих правообладателям земельных участков, не обремененных правами третьих лиц и являющихся смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей, для размещения объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур;

4) по результатам рассмотрения заявления о согласовании, предусмотренного пунктом 5 части 1 настоящей статьи, соответствующими органами государственной власти или органами местного самоуправления было принято решение об отказе в со-

гласовании проекта договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей.

Принятие решения об отказе по основаниям, не предусмотренным в настоящем пункте, не допускается.

7. При принятии решения о заключении договора уполномоченный орган местного самоуправления определяет место для подписания правообладателями договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, а также работников уполномоченного органа местного самоуправления, обеспечивающих возможность подписания правообладателями указанного договора.

Правообладатели или их уполномоченные представители подписывают договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей не позднее чем через 35 календарных дней со дня направления правообладателям решения о заключении договора, после чего в срок не более 10 календарных дней указанный договор подписывается уполномоченным органом местного самоуправления и направляется каждому правообладателю.

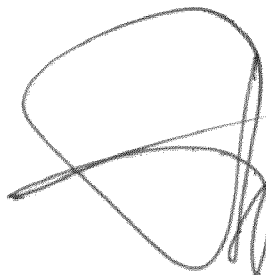
Если в течение установленного срока договор о комплексном развитии территории не будет подписан всеми правообладателями, или если срок действия прав хотя бы одного правообладателя, не являющегося собственником земельного участка, на такой земельный участок составляет менее пяти лет на день заключения указанного договора, решение уполномоченного органа о заключении договора утрачивает силу, договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей не подлежит подписанию уполномоченным органом местного самоуправления, а заявление и прилагаемые к нему документы возвращаются представившему их лицу с уведомлением всех правообладателей и указанием причин возврата в течение 10 календарных дней со дня истечения установленного срока подписания указанного договора.

8. При принятии решения об отказе, а равно в случае возврата заявления и прилагаемых к нему документов правообладатели вправе повторно обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора после устранения причин, послуживших основанием для принятия решения об отказе или о возврате заявления о заключении договора и прилагаемых к нему документов.

Статья 11. Вступление в силу настоящего Закона

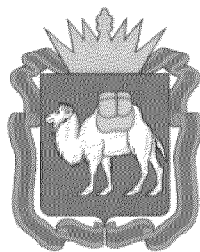
Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор
Челябинской области



А.Л. Текслер

№ 339 – ЗО от 20.04.2021 г.



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15.04.2021 № 382
г. Челябинск

О Законе Челябинской области
«О комплексном развитии терри-
тории в Челябинской области»

Законодательное Собрание Челябинской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять Закон Челябинской области «О комплексном развитии территории в Челябинской области».
2. Направить указанный Закон Губернатору Челябинской области для подписа-
ния и опубликования.

Председатель
Законодательного Собрания

В.В. Мякуш