



ДЕПАРТАМЕНТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

от 18.08.2025

№ 108

г. Краснодар

**О внесении изменений в приказ департамента
по архитектуре и градостроительству Краснодарского
края от 1 декабря 2021 г. № 315 «Об утверждении
Порядка заключения органами местного самоуправления
муниципальных образований Краснодарского края
договоров о комплексном развитии территории по
инициативе правообладателей земельных участков и (или)
расположенных на них объектов недвижимого имущества»**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, в целях организации работы по заключению органами местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, **п р и к а з ы в а ю:**

1. Внести в приложение к приказу департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 1 декабря 2021 г. № 315 «Об утверждении Порядка заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества» следующие изменения:

1) В разделе 1 «Общие положения»:

1.1. В пункте 1.2.:

1.1.1. Подпункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) правообладатели — лица, являющиеся правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию и соответствующие требованиям статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.2. Пункт 1.3 дополнить абзацами шестым и седьмым следующего содержания:

«министерство здравоохранения Краснодарского края — в части информации о возможном существующем дефиците в объектах

здравоохранения, расположенных в радиусе обслуживания территории комплексного развития и предложений по созданию новых и расширению существующих объектов здравоохранения;

министерство труда и социального развития Краснодарского края – в части необходимости создания в радиусе обслуживания территории комплексного развития дополнительных мест приложения труда исходя из анализа текущей ситуации на рынке труда.»;

1.2. В пункте 1.4:

1.2.1. Абзац первый изложить в следующей редакции:

«1.4. Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края (далее - департамент) - орган исполнительной власти Краснодарского края, осуществляющий в пределах установленной компетенции формирование региональной политики, управление, межотраслевую координацию и регулирование деятельности в области архитектуры и градостроительства в части соответствия содержащихся в концепции комплексного развития территории проектных решений нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края, документам территориального планирования и градостроительного зонирования муниципальных образований Краснодарского края, в отношении территории которых разработана градостроительная концепция, а также в части наличия или отсутствия необходимости и возможности внесения изменений в указанные нормативные правовые акты.»;

1.2.2. Абзац второй дополнить словами:

«Срок рассмотрения и согласования проекта договора и концепции не должен превышать 25 рабочих дней.»;

2) В разделе 2 «Содержание и условия заключения договора»:

2.1. В пункте 2.3:

2.1.1. Абзац четвертый изложить в следующей редакции:

«Обязательному включению в договор подлежат условия о внесении изменений в такой договор, а также обязательство правообладателей обратиться в уполномоченный орган по вопросу внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования в случае, если ранее утвержденная документация не соответствует концепции комплексного развития территории и имеется необходимость в разработке новой документации в целях комплексного развития территории.»;

2.1.2. Дополнить абзацем пятым следующего содержания:

«Все изменения в договор оформляются дополнительным соглашением. Предметом согласования проекта дополнительного соглашения в департаменте является изменение границ территории комплексного развития территории, изменение технико-экономических показателей строительства, а также изменение сроков строительства объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры. Иные вопросы, которые могут быть предметом заключения дополнительных соглашений к договору комплексного развития

территории между правообладателями и уполномоченным органом, согласования с департаментом не требуют.»;

2.2. Пункт 2.4 исключить;

2.3. В пункте 2.5 слова «в границах одного элемента планировочной структуры территории жилой зоны (район, микрорайон, квартал)» заменить словами «в границах микрорайона»;

3) В разделе 3 «Перечень документов, предоставляемых правообладателями в уполномоченный орган для заключения договора»:

3.1. В пункте 3.2:

3.1.1. Подпункт 5 изложить в следующей редакции:

«5) сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;»;

3.1.2. Подпункт 7 дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«В случае, если комплексное развитие территории осуществляется в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, концепция в департамент не предоставляется, а прилагаются реквизиты такой документации.»;

3.1.3. Дополнить подпунктом 8 следующего содержания:

«8) копии документов, подтверждающих наличие у уполномоченного органа полномочий на заключение договора о комплексном развитии территории в случае, если в качестве уполномоченного органа выступает администрация муниципального района.»;

4) В разделе 4 «Рассмотрение уполномоченным органом заявлений о заключении договора»:

4.1. В пункте 4.1:

4.1.1. Абзац первый изложить в следующей редакции:

«4.1. Уполномоченный орган рассматривает заявление о заключении договора и прилагаемые к заявлению документы на соответствие требованиям, указанным в пункте 3.2 настоящего Порядка, и в течение 5 рабочих дней со дня регистрации заявления направляет его вместе со всеми документами, указанными в пункте 3.2 настоящего Порядка в департамент или принимает решение о возврате заявления с направлением правообладателю мотивированного отказа в следующих случаях:»;

4.1.2. Дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

«4) отсутствие возможности внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования, в отношении территории которого планируется комплексное развитие территории, при наличии необходимости внесения указанных изменений.»;

4.2. Пункт 4.3 дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«В случае наличия утвержденной документации по планировке территории, на основании которой планируется осуществлять комплексное развитие территории, рассмотрению и согласованию подлежит только проект договора о комплексном развитии территории.»;

4.3. Пункт 4.5 изложить в следующей редакции:

«4.5. В случае не поступления в департамент заключений согласующих органов в срок, установленный пунктом 4.4 Порядка, либо, если заключение не содержит выводов о несогласии с проектами договора и (или) концепции, либо, если представленное заключение содержит замечания, не относящиеся к предмету согласования, проект договора и (или) концепция считаются согласованными с такими органами.»;

4.4. В пункте 4.6 слова «в течение 10 рабочих дней» заменить словами «в течение 8 рабочих дней»;

4.5. В пункте 4.7 после слов «с проектом договора» слово «и» заменить словами «и (или)»;

4.6. Пункт 4.8 изложить в следующей редакции:

«4.8. Для объективного и всестороннего рассмотрения проектных решений, содержащихся в концепции и (или) проекта договора департамент по архитектуре и градостроительству вправе рассматривать материалы концепции и (или) проекта договора с привлечением заинтересованных исполнительных органов Краснодарского края, органов местного самоуправления Краснодарского края, иных лиц в течение срока, установленного пунктом 1.4 Порядка с оформлением по результатам такого рассмотрения протокола.

4.7. В пункте 4.9 после слов «с проектом договора» слово «и» заменить словами «и (или)»;

4.8. В пункте 4.11:

4.8.1. В абзаце втором слово «и» заменить словами «и (или)»;

4.8.2. В абзаце третьем слово «и» заменить словами «и (или)»;

4.9. Пункт 4.14 изложить в следующей редакции:

«4.14. Уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня заключения договора обеспечивает его размещение в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД) направляет в департамент информацию о регистрационном номере договора в ГИСОГД.»;

5) В Приложении 2 «Форма договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей»:

5.1. Дополнить пунктом 1.2.1 следующего содержания:

«1.2.1. Сведения о документации по планировке территории, подготовленной применительно к настоящему комплексному развитию территории (при наличии).»;

5.2. Пункт 3.1.1.1 после слов «в срок _____» дополнить словами «, а также обратиться в Уполномоченный орган с предложением внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования (при наличии такой необходимости и возможности, подтвержденной письменно Уполномоченным органом).

5.3. Пункт 3.1.1.4 после слов «объектов капитального строительства» дополнить словами «за исключением объектов, подлежащих передаче или приобретению в соответствии с договором в государственную или муниципальную собственность.»;

5.3. Пункт 3.3.1.1 изложить в следующей редакции:

«3.3.1.1. Утвердить в установленном градостроительным законодательством порядке Документацию в отношении территории, подлежащей комплексному развитию (при отсутствии замечаний), а также, при наличии необходимости и возможности, обеспечить внесение изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования»;

5.4. Приложение 1 к Договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей изложить в следующей редакции:

«Приложение 1
к Договору
о комплексном развитии территории
по инициативе правообладателей
от «__» _____ 20__ г. № ____

Общая площадь застроенной территории, в отношении которой предполагается осуществить комплексное развитие: _____ га, в том числе:

Сведения о земельных участках и (или) объектах недвижимого имущества, образующих территорию комплексного развития:

№ п/п	Кадастровый номер	Сведения о собственнике земельного участка		Реквизиты документа, подтверждающего право собственности	Площадь з/у кв.м, га	Местоположение з/у	Вид разрешенного использования з/у	Ограничения обременения	Объекты недвижимого имущества, расположенные на з/у		Сведения о лицах, обладающих правом пользования з/у			
		Наименование, организационно-правовая форма	Адрес (юридический и фактический)						Кадастровый номер, адрес, иные сведения	Сведения о правах на объект недвижимого имущества	ФИО физического лица, наименования (организационно-правовая форма) для юридического лица	Адрес правообладателя (юридический и фактический)	Вид права	Срок действия права
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
1.														

5.5. В Приложении 2 к Договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей Таблицу «Перечень объектов, подлежащих строительству в границах территории комплексного развития территории в рамках реализации Договора (в том числе объектов коммунальной/транспортной,/социальной и иных инфраструктур) изложить в следующей редакции:

«Приложение 2

к Договору
о комплексном развитии территории
по инициативе правообладателей
от «__» _____ 20__ г. № ____

Максимальный/минимальный строительный объем в границах территории комплексного развития в рамках реализации Договора (в том числе объектов коммунальной/транспортной/социальной <23> и иных инфраструктур:

№ п/п	Наименование объекта /функциональное назначение	Характеристики объекта				Площадь объекта		Этап строительства	Номер объекта по проекту планировки
		Предельное количество этажей (в том числе подземных)	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Максимальная/минимальная площадь объекта, кв.м	Население чел., тах	Площадь квартир тах кв.м	Общая площадь встроенных помещений тах кв.м		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Объекты капитального строительства жилого назначения									
1.									
2.									
Всего:									
Объекты капитального строительства делового, общественного и коммерческого назначения									
1.									
2.									
Всего:									
Объекты капитального строительства социальной инфраструктуры									
1.									
2.									
Всего:									
Объекты коммунальной и транспортной инфраструктур:									
1.									
2.									
Всего:									
Объекты капитального строительства иного назначения									
1.									
2.									
Всего:									
Приводятся уточняющие подзаголовки: существующие, проектируемые, ранее запроектированные, строящиеся, реконструируемые									

5.6. В Приложении 3 к Договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей в таблице «График реализации комплексного развития территории» в строке 2 столбец 1 изложить в следующей редакции:

«2. Утверждение ДПТ, внесение изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования (при наличии необходимости и возможности)»;

6) В Приложении 3:

6.1. В Таблице «Требования к составу и содержанию материалов концепции комплексного развития территории по инициативе правообладателей (концепция)»:

6.1.1. Строку 1.9 изложить в следующей редакции:

1.9.	Схема расположения существующих зарегистрированных и не зарегистрированных объектов капитального строительства на территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе объектов социальной инфраструктуры, общественно-делового и культурно-бытового назначения. На схеме указываются в том числе сведения о вместимости, пешеходной доступности таких объектов, а также их технико-экономические показатели.
------	--

6.1.2. Строку 2.10 изложить в следующей редакции:

2.10	Схема инженерного обеспечения территории, на которой отображаются: предложения по развитию сооружений инженерного обеспечения (существующих и проектируемых магистральные коммуникаций и границы объектов инженерного обеспечения намечаемого строительства или реконструкции); точки их возможного подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения ресурсоснабжающих организаций; существующие и проектируемые крупные подземные инженерные сооружения. Схема должна также содержать информацию о запасах воды и возможности водообеспечения объектов, планируемых к строительству в рамках комплексного развития территории.
------	---

6.2. Приложения 1 и 2 исключить;

6.3. Приложение 3 переименовать в «Приложение к концепции».

2. Отделу инженерного и информационного обеспечения (Полквой А.А.) обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Отделу по вопросам государственной службы и специальной работы (Блисковка Е.В.) обеспечить размещение (опубликование) настоящего приказа на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://admkrasnodar.ru>, направление на «Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru), а также направление копии настоящего приказа в Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Краснодарскому краю в семидневный срок после дня его первого официального опубликования.

4. Приказ вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Заместитель
руководителя департамента

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, representing the name E.A. Krivosheev.

Е.А. Кривошеев