



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 02.03.2026 № 164

г. Ростов-на-Дону

### **О внесении изменений в постановление Правительства Ростовской области от 13.09.2021 № 740**

В целях совершенствования процедуры принятия и реализации решений о комплексном развитии территорий в Ростовской области Правительство Ростовской области **постановляет**:

1. Внести в постановление Правительства Ростовской области от 13.09.2021 № 740 «О некоторых мерах по реализации Областного закона от 21.06.2021 № 492-ЗС» изменения согласно приложению.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министра строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области Куц С.В.

Губернатор  
Ростовской области



Ю.Б. Слюсарь

Постановление вносит  
министерство строительства,  
архитектуры и территориального  
развития Ростовской области

Приложение  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 02.03.2026 № 164

ИЗМЕНЕНИЯ,  
вносимые в постановление Правительства  
Ростовской области от 13.09.2021 № 740 «О некоторых  
мерах по реализации областного закона от 21.06.2021 № 492-ЗС»

1. Пункт 2 изложить в редакции:

«2. Установить 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, не более 45 дней со дня опубликования в установленном порядке проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки.»

2. Пункт 4 изложить в редакции:

«4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министра строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области Куц С.В.»

3. Приложение № 1 изложить в редакции:

«Приложение № 1  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 13.09.2021 № 740

КРИТЕРИИ,  
которым должны соответствовать  
многоквартирные дома, не признанные аварийными  
и подлежащими сносу или реконструкции, которые могут быть  
расположены в границах комплексного развития территории жилой застройки

Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют одному или нескольким следующим критериям:

физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 60 процентов, в том числе согласно заключению специализированной организации (юридического лица или индивидуального предпринимателя), привлеченной для проведения обследования фактического состояния такого дома, являющейся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и (или) осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, и имеющей в штате по основному месту работы специалистов по организации инженерных изысканий и (или) архитектурно-строительного проектирования, включенных в соответствующий национальный реестр специалистов;

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 размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться специализированной некоммерческой организацией, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

многоквартирные дома, построенные в период индустриального домостроения с 1945 по 1990 (включительно) годы, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

многоквартирные дома, необеспеченные системами инженерной защиты территории от затопления и (или) подтопления, в случае их нахождения в границах зоны затопления и (или) подтопления;

многоквартирные дома, техническое состояние которых признано ограничено работоспособным в соответствии с порядком, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

многоквартирные дома, в которых отсутствуют одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение, водоотведение (канализация, в том числе ливневая), энергоснабжение и (или) теплоснабжение (за исключением домов, обеспеченных индивидуальным газовым отоплением).

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области

А.В. Демидов».

#### 4. Приложение № 2 изложить в редакции:

«Приложение № 2  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 13.09.2021 № 740

#### КРИТЕРИИ,

которым должны соответствовать не признанные аварийными дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные на земельных участках, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки

В целях комплексного развития территории жилой застройки подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд земельные участки и расположенные на них не признанные аварийными дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, соответствующие одному или нескольким следующим критериям:

физический износ одного или нескольких основных конструктивных элементов дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома (крыша, стены, фундамент) превышает 60 процентов, в том числе согласно заключению специализированной организации (юридического лица или индивидуального предпринимателя), привлеченной для проведения обследования технического состояния такого дома, являющейся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и (или) осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, и имеющей в штате по основному месту работы специалистов по организации инженерных изысканий и (или) архитектурно-строительного проектирования, включенных в соответствующий национальный реестр специалистов;

дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, необеспеченные системами инженерной защиты территории от затопления и (или) подтопления, в случае их нахождения в границах зоны затопления и (или) подтопления;

все жилые помещения, находящиеся в доме блокированной застройки, в объекте индивидуального жилищного строительства, садовом доме, признаны непригодными для проживания по основаниям и в порядке, установленными Правительством Российской Федерации;

дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовый дом, признанные самовольной постройкой и подлежащие сносу в установленном законодательством порядке;

дома блокированной застройки, в которых отсутствуют одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение, энергоснабжение;

объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, в которых отсутствуют одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение, энергоснабжение (применительно к объектам, расположенным в границах городских населенных пунктов);

объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, в которых отсутствуют централизованная система энергоснабжения (применительно к объектам, расположенным в границах сельских населенных пунктов).

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области

А.В. Демидов».

5. В приложении № 3:

5.1. В пункте 2:

5.1.1. Абзац третий изложить в редакции:

«обеспечение объектами инженерной, транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур (планируемыми и существующими);».

5.1.2. Дополнить абзацем следующего содержания:

«границы территории комплексного развития могут пересекать границы земельных участков и включать земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.».

5.2. Пункт 4 изложить в редакции:

«4. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, устанавливаются по одному или нескольким параметрам:

границам муниципального образования;

границам одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей;

границам территориальных и функциональных зон (при наличии их координатного описания);

границам земельных участков, на которых расположены объекты, планируемые к включению в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

естественным границам природных объектов, особо охраняемых природных территорий, городских лесов, лесопарковых зеленых поясов, земель лесного фонда, земель водного фонда.

При условии возможности обеспечения населения, планируемого к проживанию в границах территории комплексного развития (при жилищном строительстве), объектами повседневного и периодического спроса, включая общественные пространства и озелененные территории, а также соблюдения территориальной доступности для населения в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, планируемого к проживанию в границах территории комплексного развития, без ухудшения показателей по нормативной обеспеченности для существующего населения, такие объекты могут быть размещены за границами территории комплексного развития.».

5.3. Абзац третий пункта 7 признать утратившим силу.

5.4. Пункт 12 изложить в редакции:

«12. Включение в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Ростовской области, муниципальной собственности, допускается по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами Ростовской области, органами местного самоуправления, уполномоченными на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответственно.».

6. Абзацы второй, третий приложения № 4 изложить в редакции:

«земельные участки в границах несмежных территорий предназначены для обеспечения жилищных прав собственников помещений в многоквартирных домах и (или) домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, и подлежащих сносу и (или) реконструкции при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки;

земельные участки в границах несмежных территорий предназначены для создания объектов транспортной, социальной, инженерной инфраструктуры, объектов отдыха и рекреации, благоустройства территорий, озеленения в целях достижения расчетных показателей минимального уровня обеспеченности объектами регионального и местного значения и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов, установленных региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;».

7. Приложение № 5 изложить в редакции:

«Приложение № 5  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 13.09.2021 № 740

**ПОРЯДОК**  
взаимодействия исполнительных  
органов Ростовской области, органов местного  
самоуправления при подготовке решения Правительства  
Ростовской области о комплексном развитии территории

1. Настоящий Порядок определяет механизм взаимодействия исполнительных органов Ростовской области, органов местного самоуправления муниципальных образований в Ростовской области (далее, соответственно, – органы местного самоуправления, муниципальные образования) при подготовке решения Правительства Ростовской области о комплексном развитии территории жилой застройки, о комплексном развитии территории нежилой застройки, о комплексном развитии незастроенной территории (далее также – решение о комплексном развитии территории) в случаях, установленных пунктом 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Подготовка решения о комплексном развитии территории обеспечивается министерством строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области (далее – уполномоченный орган).

3. В случае, если инициатором принятия решения о комплексном развитии территории выступает Правительство Ростовской области, уполномоченный орган в целях подготовки материалов, необходимых для принятия решения о комплексном развитии территории, указанных в пункте 7 настоящего Порядка, подготавливает техническое задание. Порядок подготовки технического задания устанавливается правовым актом уполномоченного органа.

Уполномоченный орган обеспечивает подготовку материалов, необходимых для принятия решения о комплексном развитии территории, указанных в пункте 7 настоящего Порядка, в том числе во взаимодействии с органами государственной власти, государственным автономным учреждением Ростовской области «Региональный научно-исследовательский и проектный институт градостроительства» (далее – ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства»), органами местного самоуправления, а также путем привлечения иных лиц на основании государственного контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (далее – лица, привлеченные по государственному контракту).

4. В случае, если инициатором принятия решения о комплексном развитии территории выступает орган местного самоуправления, должностное лицо местного самоуправления, возглавляющее местную администрацию (далее – глава местной администрации), а в случае, если территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований, то глава местной администрации каждого муниципального образования, в границах которых расположена территория, подлежащая комплексному развитию, обращается в уполномоченный орган с предложением о принятии решения о комплексном развитии территории с приложением материалов, необходимых для принятия решения о комплексном развитии территории, указанных в пункте 7 настоящего Порядка.

5. В случае, если инициатором принятия решения о комплексном развитии территории выступает юридическое и (или) физическое лицо, такое юридическое и (или) физическое лицо обращается в уполномоченный орган с предложением о принятии решения о комплексном развитии территории с приложением материалов, необходимых для принятия решения о комплексном развитии территории, указанных в пункте 7 настоящего Порядка.

6. Предложение о принятии решения о комплексном развитии территории с приложением материалов, необходимых для принятия решения о комплексном развитии территории, указанных в пункте 7 настоящего Порядка, подлежат регистрации в уполномоченном органе в течение 1 рабочего дня со дня их поступления.

В течение 10 рабочих дней со дня регистрации предложения о принятии решения о комплексном развитии территории с приложением материалов, необходимых для принятия решения о комплексном развитии территории, указанных в пункте 7 настоящего Порядка, уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта решения о комплексном развитии территории либо возвращает материалы, необходимые для принятия решения о комплексном развитии территории, указанные в пункте 7 настоящего Порядка, лицам, указанным в пунктах 4, 5 настоящего Порядка, при наличии следующих оснований:

представленные материалы не соответствуют перечню и (или) требованиям, установленным пунктом 7 настоящего Порядка;

в отношении всей или части территории, указанной в предложении о комплексном развитии территории, подготовлен и опубликован в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проект решения Правительства Ростовской области или проект решения главы местной администрации о комплексном развитии этой же территории.

7. Материалами, необходимыми для принятия решения о комплексном развитии территории (далее – материалы), являются:

7.1. Архитектурно-градостроительная концепция развития территории, включающая:

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

ситуационный план территории, в отношении которой предлагается ее комплексное развитие, с указанием границ такой территории, границ элемента(ов) планировочной структуры, в которых находится территория, подлежащая комплексному развитию, и указанием наименований элементов улично-дорожной сети;

схему территории, в отношении которой предлагается ее комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров и площади, расположенных в границах такой территории земельных участков и (или) объектов капитального строительства;

схему планировочной организации земельного участка (земельных участков) в масштабе М 1:500 или М 1:1000 или М 1:2000 на актуализированной топографической основе с расчетом показателей в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и (или) иные графические материалы, отражающие предложения по использованию территории (земельного участка, земельных участков), подлежащей комплексному развитию;

планируемые сроки реализации решения о комплексном развитии территории и планируемые сроки реализации отдельных этапов комплексного развития территории;

перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома, дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома;

информацию об иных объектах, не являющихся объектами капитального строительства, в том числе линейных объектах, объектах социальной и инженерной инфраструктуры.

7.2. Финансово-экономическое обоснование реализации решения о комплексном развитии территории, включающее следующие разделы:

общие данные о комплексном развитии территории, экономическая и социальная значимость объектов, планируемых к размещению на данной территории;

организационный план (этапы реализации решения о комплексном развитии территории, сроки реализации этапов комплексного развития территории, сроки начала строительства и ввода в эксплуатацию объектов, создаваемых в результате реализации решения о комплексном развитии территории);

информация о потребности объекта, объектов, создаваемых в результате реализации решения о комплексном развитии территории, в подключении (технологическом присоединении) к сетям электроснабжения, газоснабжения и инженерно-технического обеспечения с указанием планируемого потребления ресурсов и технической возможности подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения, газоснабжения и инженерно-технического обеспечения;

информация о необходимости и технической возможности присоединения объекта, объектов, создаваемых в результате реализации решения о комплексном развитии территории, к транспортной инфраструктуре;

расчет потребности в объектах федерального, регионального и (или) местного значения, планируемых к строительству в соответствии с документами территориального планирования, программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры и нормативами градостроительного проектирования;

перечень объектов федерального, регионального и (или) местного значения, планируемых к строительству при реализации решения о комплексном развитии территории, и их планируемые параметры.

7.3. Пояснительная записка, которая должна содержать обоснование:

о соответствии содержания решения о комплексном развитии территории целям комплексного развития территории, указанным в части 1 статьи 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

о включении земельных участков и (или) объектов капитального строительства в границы территории, в отношении которой планируется комплексное развитие, с указанием формы собственности (частная, муниципальная, государственная, иные формы);

об объектах недвижимости (земельных участках, объектах капитального строительства и их частях), находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, и расположенных в границах территории, в отношении которой планируется комплексное развитие.

7.4. Сведения о необходимости внесения изменений в документы территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории (при наличии).

7.5. Обоснование потребности в финансировании и способах достижения целей комплексного развития территории, включающее:

информацию о наличии потребности в предоставлении средств федерального, областного или местного бюджета при реализации решения о комплексном развитии территории, а также соответствующие предложения по внесению изменений в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

анализ способов достижения целей комплексного развития территории, предлагаемых планировочных и архитектурных решений, в том числе формы участия в развитии инфраструктуры, необходимой для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека.

7.6. Предполагаемые объемно-пространственные и архитектурно-стилистические решения, в том числе фасадные и колористические, по планируемой застройке, предлагаемой в границах территории комплексного развития, исходя из предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства и перечня таких объектов.

7.7. Проект договора о комплексном развитии территории.

8. Лица, указанные в пунктах 4, 5 настоящего Порядка, вправе по собственной инициативе представить в уполномоченный орган иные материалы для обоснования предложения о принятии решения о комплексном развитии территории.

9. Материалы представляют собой результат комплексного градостроительного анализа территории, подлежащей комплексному развитию, и применимы также к смежным территориям, которые могут быть вовлечены в процессы, связанные с вопросами градостроительства.

Сбор информации, сведений и документов, необходимых для подготовки материалов, осуществляется с учетом сведений, содержащихся в государственных и муниципальных информационных системах, а также путем направления межведомственных запросов в федеральные органы государственной власти, в исполнительные органы Ростовской области, органы местного самоуправления.

Уполномоченный орган вправе подготовить проект решения о комплексном развитии территории по инициативе Правительства Ростовской области в отсутствие отдельных материалов, при условии наличия в имеющихся материалах сведений, предусмотренных частью 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. В случае если в границы территории, подлежащей комплексному развитию, планируется включение земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности Ростовской области, муниципальной собственности, уполномоченный орган в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, обеспечивает согласование с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами Ростовской области, органами местного самоуправления включение в границы указанной территории таких земельных участков.

11. Уполномоченный орган направляет подготовленный проект решения о комплексном развитии территории с приложением копий материалов:

11.1. В исполнительные органы Ростовской области (далее – отраслевые органы):

министерство транспорта Ростовской области;

министерство природных ресурсов и экологии Ростовской области;

министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области;

министерство промышленности и энергетики Ростовской области;

министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области;

министерство образования Ростовской области;  
министерство здравоохранения Ростовской области;  
министерство по физической культуре и спорту Ростовской области;  
министерство культуры Ростовской области;  
департамент по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций  
Ростовской области;  
комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области.

11.2. В органы местного самоуправления, на территории которых планируется осуществление комплексного развития территории.

11.3. В ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства».

11.4. В иные исполнительные органы Ростовской области, территориальные органы федеральных органов исполнительной власти при наличии вопросов, относящихся к их компетенции.

12. Отраслевые органы в течение 10 рабочих дней со дня поступления от уполномоченного органа проекта решения о комплексном развитии территории и копий материалов рассматривают их на предмет возможности принятия решения о комплексном развитии территории, в том числе исходя из целей комплексного развития территории, источников финансирования, сроков реализации и направляют в уполномоченный орган заключение о возможности принятия решения о комплексном развитии территории, о необходимости доработки проекта решения о комплексном развитии территории (с указанием замечаний к проекту решения о комплексном развитии территории), о невозможности принятия решения о комплексном развитии территории (с указанием причин, препятствующих принятию решения о комплексном развитии территории) по вопросам, относящимся к их компетенции, в том числе:

12.1. Министерство транспорта Ростовской области в части:

обеспечения территории комплексного развития объектами транспортной инфраструктуры;

соответствия программам социально-экономического развития Ростовской области в установленной сфере деятельности;

согласования сноса и переноса строений, коммуникаций;

осуществления подготовки решения об изъятии для государственных нужд Ростовской области земельных участков, необходимых для строительства или реконструкции автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения, и проведения определенных указанным решением мероприятий по изъятию земельных участков.

12.2. Министерство природных ресурсов и экологии Ростовской области в части:

соответствия государственным программам Ростовской области в установленной сфере деятельности;

соблюдения законодательства об охране окружающей среды и природопользования в сфере использования, воспроизводства, защиты и охраны природных ресурсов, включая недра, водные объекты, леса, объекты животного мира и среду их обитания, в области лесных отношений, в области охоты, в сфере охраны окружающей среды, водных отношений, в области безопасности гидротехнических сооружений.

12.3. Министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области в части:

обеспечения территории комплексного развития объектами коммунальной инфраструктуры;

соответствия программам жилищно-коммунального хозяйства, стратегии социально-экономического развития Ростовской области.

12.4. Министерство промышленности и энергетики Ростовской области в части:

обеспечения территории комплексного развития объектами электроснабжения и газоснабжения;

соответствия стратегии социально-экономического развития Ростовской области в установленной сфере деятельности.

12.5. Министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области в части определения возможности предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

12.6. Министерство образования Ростовской области в части: обеспечения территории комплексного развития объектами образования; соответствия программам социально-экономического развития Ростовской области в установленной сфере деятельности.

12.7. Министерство здравоохранения Ростовской области в части:

обеспечения территории комплексного развития объектами здравоохранения;

соответствия программам социально-экономического развития Ростовской области в установленной сфере деятельности.

12.8. Министерство по физической культуре и спорту Ростовской области в части:

обеспечения территории комплексного развития объектами спортивной инфраструктуры;

соответствия программам социально-экономического развития Ростовской области в установленной сфере деятельности.

12.9. Министерство культуры Ростовской области в части:

обеспечения территории комплексного развития необходимыми объектами культуры и искусства;

соответствия государственным программам Ростовской области в сфере культуры.

12.10. Департамент по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций Ростовской области в части обеспечения территории комплексного развития объектами гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, пожарной охраны.

12.11. Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области в части:

наличия или отсутствия объектов культурного наследия;  
необходимости проведения историко-культурной экспертизы;  
соответствия требованиям к использованию территорий в границах защитных и охранных зон объектов культурного наследия и территорий объектов культурного наследия.

13. Орган местного самоуправления в течение 10 рабочих дней со дня поступления от уполномоченного органа проекта решения о комплексном развитии территории и копий материалов осуществляет проверку предлагаемых градостроительных решений на соответствие программам комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, программам комплексного развития территории, в части иных вопросов, относящихся к компетенции органа местного самоуправления, а также определяет потребность в создании объектов местного значения, возможность предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, принятия обязательств по строительству, реконструкции, ремонту объектов инфраструктуры и направляет в уполномоченный орган заключение о возможности принятия решения о комплексном развитии территории, о необходимости доработки проекта решения о комплексном развитии территории (с указанием замечаний к проекту решения о комплексном развитии территории), о невозможности принятия решения о комплексном развитии территории (с указанием причин, препятствующих принятию решения о комплексном развитии территории).

14. ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства» в течение 10 рабочих дней со дня поступления от уполномоченного органа проекта решения о комплексном развитии территории и копий материалов осуществляет проверку предлагаемых градостроительных решений на соответствие документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки, программам комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, документации по планировке территории (при наличии), действующим санитарным нормам, техническим регламентам, нормативам градостроительного проектирования Ростовской области, местным нормативам градостроительного проектирования и направляет в уполномоченный орган заключение о возможности принятия решения о комплексном развитии территории, о необходимости доработки проекта решения о комплексном развитии территории (с указанием замечаний к проекту решения о комплексном развитии территории), о невозможности принятия решения о комплексном развитии территории (с указанием причин, препятствующих принятию решения о комплексном развитии территории).

15. Иные исполнительные органы Ростовской области в течение 10 рабочих дней со дня поступления от уполномоченного органа проекта решения о комплексном развитии территории и копий материалов рассматривают их на предмет возможности принятия решения о комплексном развитии территории, в том числе исходя из целей

комплексного развития территории, источников финансирования, сроков реализации и направляют в уполномоченный орган заключение о возможности принятия решения о комплексном развитии территории, о необходимости доработки проекта решения о комплексном развитии территории (с указанием замечаний к проекту решения о комплексном развитии территории), о невозможности принятия решения о комплексном развитии территории (с указанием причин, препятствующих принятию решения о комплексном развитии территории) по вопросам, относящимся к их компетенции.

16. Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня получения заключений отраслевых органов, органа местного самоуправления, ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства», иных исполнительных органов Ростовской области, указанных в пунктах 12 – 15 настоящего Порядка, информации территориальных органов федеральных органов исполнительной власти (при наличии) организует проведение заседания Комиссии по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве Ростовской области (далее – Комиссия) в целях рассмотрения проекта решения о комплексном развитии территории и материалов.

17. Комиссия в день проведения заседания Комиссии рассматривает подготовленный уполномоченным органом проект решения о комплексном развитии территории с приложением материалов и принимает одно из следующих решений:

- о возможности принятия решения о комплексном развитии территории;
- о возможности отклонения проекта решения о комплексном развитии территории и направления такого проекта на доработку с указанием причин отклонения.

18. В случае принятия Комиссией решения о возможности отклонения проекта решения о комплексном развитии территории и направлении такого проекта на доработку:

18.1. Уполномоченный орган в течение двух рабочих дней со дня принятия Комиссией указанного решения направляет материалы в ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства», лицам, привлеченным по государственному контракту, на доработку.

ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства», лица, привлеченные по государственному контракту, представляют в уполномоченный орган доработанные материалы в течение 20 рабочих дней со дня их получения.

18.2. Уполномоченный орган в течение 7 рабочих дней со дня принятия указанного решения Комиссии направляет материалы лицам, указанным в пунктах 4, 5 настоящего Порядка, на доработку.

Лица, указанные в пунктах 4, 5 настоящего Порядка, представляют в уполномоченный орган доработанные материалы в течение 20 рабочих дней со дня их получения.

В случае, если по истечении срока, указанного в абзаце втором настоящего подпункта, в уполномоченный орган не представлены доработанные материалы, уполномоченный орган возвращает материалы лицам, указанным в пунктах 4, 5 настоящего Порядка.

Возврат материалов лицам, указанным в пунктах 4, 5 настоящего Порядка, не препятствует их повторному обращению в уполномоченный орган с предложением о принятии решения о комплексном развитии территории.

18.3. Доработанные материалы рассматриваются в порядке, предусмотренном для принятия решения о комплексном развитии территории.

19. Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня принятия решения Комиссии о возможности принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки, решения о комплексном развитии территории нежилой застройки подготавливает проект распоряжения Правительства Ростовской области об утверждении проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, соответственно, и обеспечивает его принятие в установленном порядке.

Распоряжение Правительства Ростовской области об утверждении проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки подлежит опубликованию на официальном портале правовой информации Ростовской области ([pravo.donland.ru](http://pravo.donland.ru)), «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)) и размещению на официальном сайте Правительства Ростовской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

20. При подготовке решения о комплексном развитии территории жилой застройки:

20.1. Уполномоченный орган в течение трех рабочих дней со дня опубликования распоряжения Правительства Ростовской области об утверждении проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки направляет его в орган местного самоуправления в целях:

размещения на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на информационных стендах возле здания администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

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

20.2. Орган местного самоуправления обеспечивает проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект комплексного развития территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки в сроки, установленные в пункте 2 настоящего постановления а также в соответствии с порядком, установленным жилищным

законодательством.

20.3. Уполномоченный орган обеспечивает принятие решения Правительства Ростовской области о комплексном развитии территории жилой застройки в срок не позднее 30 дней со дня окончания срока проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект комплексного развития территории жилой застройки.

21. При подготовке решения о комплексном развитии территории нежилой застройки уполномоченный орган:

21.1. Направляет в течение 5 рабочих дней со дня опубликования распоряжения Правительства Ростовской области об утверждении проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки правообладателям земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, за исключением лиц, указанных в подпунктах «а» – «в» пункта 2<sup>1</sup> части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – правообладатели), предложение о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки.

Предложение о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки направляется почтовым отправлением с уведомлением о вручении и должно содержать:

перечень правообладателей;  
проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки;  
проект договора о комплексном развитии территории нежилой застройки;  
срок, в течение которого правообладатели направляют в письменной форме согласие на заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки в уполномоченный орган.

21.2. Обеспечивает принятие решения Правительства Ростовской области о комплексном развитии территории нежилой застройки в срок не позднее 30 дней со дня окончания срока, в течение которого правообладатели направляют согласие на заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки в уполномоченный орган.

21.3. Обеспечивает заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, выразившими согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено ото всех правообладателей и представлено в уполномоченный орган не позднее 45 дней со дня получения правообладателями предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки.

Обязательным приложением к согласию на заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки является соглашение, заключенное между правообладателями в соответствии с частями 6 и 7 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

21.4. В случае, если договор о комплексном развитии территории нежилой застройки не будет заключен в течение 60 дней со дня направления

проекта договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки правообладателям, Правительство Ростовской области принимает решение о самостоятельной реализации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, либо о реализации такого решения оператором комплексного развития территории, либо о проведении торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки.

22. При подготовке решения о комплексном развитии незастроенной территории уполномоченный орган обеспечивает принятие решения Правительства Ростовской области о комплексном развитии незастроенной территории в срок не позднее 30 дней со дня получения заключений отраслевых органов, органа местного самоуправления, ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства», иных исполнительных органов Ростовской области, информации территориальных органов федеральных органов исполнительной власти (при наличии) о возможности принятия решения о комплексном развитии незастроенной территории .

23. Решение Правительства Ростовской области о комплексном развитии территории принимается Правительством Ростовской области в форме постановления Правительства Ростовской области.

24. Постановление Правительства Ростовской области о комплексном развитии территории подлежит опубликованию на официальном портале правовой информации Ростовской области ([pravo.donland.ru](http://pravo.donland.ru)), «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)) и размещению на официальном сайте Правительства Ростовской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

25. Внесение изменений в решение о комплексном развитии территории осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации для принятия решения о комплексном развитии территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 8 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области

А.В. Демидов».

8. Пункт 5 приложения № 6 изложить в редакции:

«5. В случае, если прилагаемые к обращению материалы, необходимые для принятия решения о комплексном развитии территории, соответствуют требованиям, установленным пунктом 8 Порядка взаимодействия исполнительных органов Ростовской области, органов местного самоуправления при подготовке решения Правительства Ростовской области о комплексном развитии

территории, установленным настоящим постановлением, уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня поступления обращения обеспечивает направление копии такого обращения в министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области, министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области, министерство экономического развития Ростовской области, министерство финансов Ростовской области, министерство промышленности и энергетики Ростовской области, министерство транспорта Ростовской области, министерство культуры Ростовской области и иные отраслевые исполнительные органы Ростовской области в пределах их компетенции (далее – отраслевые органы), а также в государственное автономное учреждение Ростовской области «Региональный научно-исследовательский и проектный институт градостроительства» (далее – ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства») для проведения проверки расчетных параметров застройки, указанных в проекте решения о комплексном развитии территории, на соответствие нормативам градостроительного проектирования муниципального образования».

9. Пункт 1 приложения № 7 изложить в редакции:

«1. В решении о комплексном развитии территории указываются:

1.1. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

наименование объекта капитального строительства, предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений, предельная высота зданий, строений и сооружений;

максимальный процент застройки надземной части;

максимальная площадь квартир, определяемая как сумма площади всех частей таких квартир, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

минимальная площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений в процентах;

минимальный процент озеленения земельного участка;

максимальное количество населения (человек);

максимальная плотность населения (человек/гектаров);

предельная плотность застройки (тыс. кв. метров/гектаров);

предельная плотность жилищного фонда (тыс. кв. метров/гектаров);

коэффициент застройки;

коэффициент плотности застройки земельного участка.

1.2. Показатели градостроительного потенциала территории (в части жилой застройки):

максимальная общая площадь зданий (тыс. кв. метров);

максимальная жилая площадь зданий (тыс. кв. метров);

максимальная нежилая площадь зданий (тыс. кв. метров).».

10. Приложение № 9 изложить в редакции:

«Приложение № 9  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 13.09.2021 № 740

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ**  
к участникам торгов на право заключения  
договора о комплексном развитии территории

Договор о комплексном развитии территории может быть заключен с юридическим лицом при условии, что такое юридическое лицо на дату заключения договора соответствует требованиям, установленным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также следующим дополнительным требованиям:

юридическое лицо имеет государственную регистрацию или постановку на учет в налоговом органе на территории Ростовской области;

государственная регистрация юридического лица осуществлена по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа на территории Ростовской области, а в случае отсутствия такого органа – иного органа или лица, уполномоченных выступать от имени юридического лица в силу закона, иного правового акта или учредительного документа;

в отношении юридического лица не проводятся процедуры ликвидации;

в отношении юридического лица отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», за исключением случаев, предусмотренных указанным Федеральным законом;

в отношении юридического лица отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения о юридическом лице (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и капитального ремонта

либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39<sup>12</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о юридическом лице (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

у юридического лица отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику – юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Юридическое лицо считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Данное правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа юридического лица, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа юридического лица, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа юридического лица, либо временный единоличный исполнительный орган юридического лица, физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом, главный бухгалтер юридического лица не является:

лицом, имеющее неснятую или непогашенную судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти;

лицом, в отношении которого не истек срок, в течение которого оно

считается подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации;

лицом, которое было привлечено в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица и (или) ответственности в виде взыскания убытков с юридического лица, если со дня исполнения лицом обязанности, установленной судебным актом, прошло менее пяти лет;

лицом, которое осуществляло функции единоличного исполнительного органа юридического лица в течение пяти лет, предшествовавших дате заключения договора о комплексном развитии территории, которое было признано арбитражным судом несостоятельным (банкротом);

лицом, которое прямо или косвенно (через третьих лиц) осуществляло владение в течение трех лет, предшествовавших дате заключения договора о комплексном развитии территории, более пятию процентами акций (долей) юридического лица, которое было признано арбитражным судом несостоятельным (банкротом).

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области

А.В. Демидов».

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



А.В. Демидов