



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16.03.2026 № 206

г. Ростов-на-Дону

### О внесении изменений в постановление Правительства Ростовской области от 31.08.2021 № 686

В целях совершенствования порядка заключения договора о комплексном развитии территории в случаях, предусмотренных статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правительство Ростовской области **постановляет**:

1. Внести в постановление Правительства Ростовской области от 31.08.2021 № 686 «О Порядке заключения договора о комплексном развитии территории между органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в случаях, предусмотренных статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации» 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 16.03.2026 № 206

ИЗМЕНЕНИЯ,  
вносимые в постановление  
Правительства Ростовской области  
от 31.08.2021 № 686 «О Порядке заключения  
договора о комплексном развитии территории между  
органами местного самоуправления и правообладателями  
земельных участков и (или) расположенных на них объектов  
недвижимого имущества в случаях, предусмотренных статьей 70  
Градостроительного кодекса Российской Федерации»

1. Пункт 3 изложить в редакции:

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

2. В приложении:

2.1. В разделе 1:

2.1.1. Пункт 1.1 изложить в редакции:

«1.1. Настоящий Порядок устанавливает механизм взаимодействия органов местного самоуправления поселений, городских округов в Ростовской области и правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, за исключением правообладателей линейных объектов, в том числе лиц, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством, при заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в случаях, предусмотренных статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее соответственно – правообладатели, договор).

Положения настоящего Порядка не распространяются на случаи заключения договора между Правительством Ростовской области и правообладателями при осуществлении перераспределенных полномочий органов местного самоуправления городских округов «Город Батайск» и «Город Ростов-на-Дону», муниципальных районов «Аксайский район», «Мясниковский район», городского и сельских поселений в их составе, предусмотренных подпунктом «г» пункта 3 части 1 статьи 2 Областного закона от 28.12.2024 № 251-3С «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Ростовской области.».

2.1.2. Пункт 1.2 изложить в редакции:

«1.2. Для целей настоящего Порядка заявителем, имеющим право на заключение договора, является правообладатель (далее – заявитель).

Интересы заявителя могут представлять иные лица, действующие в интересах заявителя на основании документа, удостоверяющего их полномочия, либо в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее – представители заявителя).».

2.2. Раздел 2 изложить в редакции:

## «2. Порядок рассмотрения заявления о заключении договора

2.1. Заявитель (представитель заявителя) обращается в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора (далее – заявление). Форма заявления устанавливается органами местного самоуправления.

В случае, если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями, заявление подписывается всеми правообладателями (представителями правообладателей).

Заявление подлежит регистрации в уполномоченном органе местного самоуправления в день его поступления.

2.2. К заявлению прилагаются следующие документы:

2.2.1. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя, в случае, если заявителем является физическое лицо, копии учредительных документов – в случае, если заявителем является юридическое лицо.

Копия документа, удостоверяющего личность представителя заявителя, копия документа, удостоверяющего полномочия представителя заявителя, – в случае обращения с заявлением представителя заявителя.

2.2.2. Подписанный заявителем (в случае, если сторонами договора являются несколько заявителей – всеми заявителями) проект договора.

2.2.3. Ситуационный план территории, в отношении которой предполагается комплексное развитие, с указанием границ такой территории, границ элементов планировочной структуры, в которых находится территория, подлежащая комплексному развитию, а также наименование элементов улично-дорожной сети.

2.2.4. Схема территории, в отношении которой предполагается комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров и площади, расположенных в границах такой территории земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

2.2.5. Архитектурно-градостроительные решения (архитектурно-градостроительная концепция) комплексного развития территории, включая объемно-пространственные, фасадные и колористические решения объектов капитального строительства, предлагаемых к размещению в границах территории комплексного развития, исходя из предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и перечня таких объектов.

2.2.6. Пояснительная записка, включающая в себя следующую информацию:

цели комплексного развития территории, установленные частью 1 статьи 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации, способы достижения таких целей, обоснование предлагаемых планировочных и архитектурных решений, в том числе формы участия в развитии инфраструктуры, необходимой для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека;

обоснование включения земельных участков и (или) объектов капитального строительства в границы территории, в отношении которой планируется комплексное развитие, с указанием вида права собственности;

обоснование включения объектов недвижимого имущества (земельных участков, объектов капитального строительства и их частей), находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, в границы территории, в отношении которой планируется комплексное развитие;

обоснование расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, а также обоснование расчетных показателей плотности застройки и плотности населения, установленные в отношении территории комплексного развития.

2.2.7. Предложение по внесению изменений в документы территориального планирования – в случае, если размещение создаваемых объектов капитального строительства потребует внесения изменений в документы территориального планирования, в том числе в части отражения планируемых к размещению (созданию) объектов федерального, регионального, местного значения.

2.2.8. Предложение по внесению изменений в документы градостроительного зонирования – в случае, если размещение создаваемых объектов капитального строительства потребует внесения изменений в документы градостроительного зонирования.

2.2.9. Предложение по внесению изменений в документацию по планировке территории с указанием целей, предусмотренных пунктами 32, 33 Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112, – в случае, если размещение создаваемых объектов капитального строительства потребует внесения изменений в документацию по планировке территории.

2.2.10. План реализации комплексного развития территории, включая сведения о предельном сроке исполнения договора.

2.2.11. Заключенное между правообладателями соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории – в случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями.

2.2.12. Письменное согласие собственника указанного земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества (в случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности), – в случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется лицами, не являющимися собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества.

2.2.13. Информация о необходимости и технической возможности присоединения объекта (объектов), создаваемого (создаваемых) в результате комплексного развития территории, к транспортной инфраструктуре.

2.2.14. Информация о потребности объекта, объектов, создаваемых в результате комплексного развития 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.

2.2.15. Схема планировочной организации земельного участка (земельных участков) в масштабе М 1:500, 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 земельного участка (земельных участков).

2.2.16. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные в отношении территории комплексного развития.

2.2.17. Сведения о видах и назначении объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов, необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека в границах территории комплексного развития.

2.2.18. Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции.

2.2.19. Информация об иных объектах, не являющихся объектами капитального строительства, в том числе линейных объектах, объектах социальной и инженерной инфраструктуры, которые подлежат созданию в рамках комплексного развития территории.

2.2.20. Перечень объектов федерального, регионального и (или) местного значения, планируемых к строительству при реализации договора, и их планируемые параметры.

2.2.21. Информация о наличии потребности в предоставлении средств федерального, областного или местного бюджета при реализации договора, а также соответствующие предложения по внесению изменений в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры в границах территории комплексного развития.

2.2.22. Чертеж или чертежи планировки территории, подлежащие включению в основную часть проекта планировки территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, и чертежи межевания территории, подлежащие включению в основную часть проекта межевания указанной территории (при наличии).

2.2.23. Финансово-экономическое обоснование (финансовый план) реализации договора, содержащее сводные данные стоимости комплексного развития территории и финансовое участие сторон договора.

2.3. Заявление с приложением документов, предусмотренных пунктом 2.2 настоящего раздела, направляются в уполномоченный орган местного самоуправления на бумажном носителе или в виде электронных документов на адрес электронной почты уполномоченного органа местного самоуправления (при наличии технической возможности).

В случае направления заявления с приложением документов, предусмотренных пунктом 2.2 настоящего раздела, в виде электронных документов, указанные заявление и документы должны соответствовать следующим требованиям:

doc, docx, odt – для документов с текстовым содержанием, не включающим формулы;

pdf – для документов с текстовым содержанием, в том числе включающим формулы и (или) графические изображения, а также документов с графическим содержанием;

xls, xlsx, ods – для документов, содержащих таблицы;

документ является доступным для автоматического распознавания символов (OCR – Optical Character Recognition);

все страницы документа должны быть четко отображены без искажений;

должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью.

Копии документов, указанных в подпункте 2.2.1 пункта 2.2 настоящего раздела, принимаются у заявителя при предъявлении подлинников документов или копий документов, заверенных в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.4. В случае, если в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, включаются для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие таким правообладателям, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков, то заявитель (представитель заявителя) вправе обратиться с заявлением после получения соответствующего согласования уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа Ростовской области, органа местного самоуправления, полученного в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Реквизиты уведомления о согласовании включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененных правами третьих лиц, указываются заявителем в заявлении.

2.5. Уполномоченный орган местного самоуправления рассматривает заявление и прилагаемые к нему документы, предусмотренные пунктом 2.2 настоящего раздела, и в течение 30 дней с даты регистрации такого заявления направляет заявителю один из следующих документов:

договор, подписанный уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления и зарегистрированный в установленном порядке;

протокол разногласий к проекту договора, подписанный уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления;

уведомление об отказе в заключении договора, подписанное уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления, при наличии оснований, предусмотренных пунктом 2.6 настоящего раздела.

2.6. Основаниями для отказа в заключении договора являются:

непредставление (представление не в полном объеме) заявителем (представителем заявителя) документов, предусмотренных пунктом 2.2 настоящего раздела;

несоответствие представленных документов требованиям, предусмотренным пунктом 2.3 настоящего раздела;

недостоверность представленной заявителем (представителем заявителя) информации в документах, предусмотренных пунктом 2.2 настоящего раздела;

отсутствие в представленных документах дат, подписей, печатей (при наличии);

наличие документов, не поддающихся прочтению;

наличие в представленных документах исправлений, дописок, подчисток, технических ошибок (под техническими ошибками признаются описки, опечатки, арифметические ошибки, приведшие к несоответствию сведений, которые были внесены в документы, сведениям в документах, на основании которых они вносились);

содержание проекта договора не соответствует требованиям, установленным частями 3 и 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

заявитель (в случае обращения нескольких заявителей в целях заключения договора – один из заявителей) не является лицом, указанным в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

несоответствие предлагаемого развития территории утвержденным документам территориального планирования Российской Федерации, Ростовской области, муниципальных образований в Ростовской области в части размещения объектов федерального, регионального, местного значения;

несоответствие предлагаемого развития территории программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, городских округов, программам комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, городских округов, программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов;

наличие обременений земельного участка и (или) ограничений его использования, не позволяющих в соответствии с законодательством Российской Федерации разместить планируемые к строительству объекты;

опубликование на дату подачи заявления проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, решения о комплексном развитии незастроенной территории, в границах которой полностью или частично расположены принадлежащие правообладателям земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, указанные в заявлении;

несоответствие предлагаемого развития территории утвержденным документам градостроительного зонирования муниципального образования;

несоответствие расчета нормативной потребности в социальных объектах (объекты регионального значения и объекты местного значения) региональным и местным нормативам градостроительного проектирования в рамках комплексного развития территории;

отсутствие предложения заявителя о форме участия в развитии всей инфраструктуры, необходимой для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека на территории, подлежащей комплексному развитию;

заявление не соответствует форме, установленной органом местного самоуправления;

непредставление сведений о правах третьих лиц на земельный участок, находящийся в границах территории, подлежащей комплексному развитию, об иных правообладателях земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в границах территории, подлежащей комплексному развитию.

2.7. В случае заключения договора уполномоченный орган местного самоуправления в срок, указанный в пункте 2.5 настоящего раздела, обеспечивает подписание договора уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления, регистрирует его и направляет подписанный договор заявителю по адресу и способом, указанным в заявлении.

2.8. В случае наличия разногласий по проекту договора уполномоченный орган местного самоуправления в срок, указанный в пункте 2.5 настоящего раздела, составляет протокол разногласий к проекту договора, обеспечивает его подписание уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления и направляет заявителю по адресу и способом, указанным в заявлении.

2.9. Заявитель в срок не позднее 30 дней со дня получения направленного уполномоченным органом местного самоуправления протокола разногласий к проекту договора направляет в уполномоченный орган местного самоуправления подписанный заявителем (в случае, если сторонами договора являются несколько заявителей – всеми заявителями) проект договора с внесенными изменениями.

Уполномоченный орган местного самоуправления в течение 10 дней со дня поступления проекта договора, указанного в абзаце первом настоящего пункта, обеспечивает подписание договора уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления либо письменно уведомляет заявителя об отказе в подписании договора в представленной редакции по основаниям, предусмотренным пунктом 2.6 настоящего раздела, а также в случае, если в проект договора не внесены изменения в соответствии с протоколом разногласий к проекту договора.

В случае непредставления заявителем в уполномоченный орган местного самоуправления указанного проекта договора в установленный в абзаце первом настоящего пункта срок, рассмотрение заявления уполномоченным органом местного самоуправления прекращается. Заявитель вправе повторно обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением с соблюдением требований настоящего Порядка.

2.10. В случае отказа в заключении договора уполномоченный орган местного самоуправления в срок, указанный в пункте 2.5 настоящего раздела, направляет заявителю уведомление об отказе в заключении договора, подписанное уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления, по адресу и способом, указанным в заявлении. Уведомление должно содержать основания для отказа в заключении договора.

Отказ от заключения договора не препятствует повторному обращению заявителя в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением с соблюдением требований настоящего Порядка.

2.11. Заявитель вправе отказаться от заключения договора до направления ему уполномоченным органом местного самоуправления документов, указанных в пункте 2.5 настоящего раздела, на основании письменного заявления, направленного в уполномоченный орган местного самоуправления.

В случае если комплексное развитие территории предполагается осуществлять двумя и более правообладателями, заявление об отказе от заключения договора подписывается всеми правообладателями (представителями правообладателей).

Отказ от заключения договора не препятствует повторному обращению заявителя в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением с соблюдением требований настоящего Порядка.».

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



А.В. Демидов