



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10 апреля 2026 г.

№ 211-п

г. Тюмень

*О внесении изменений  
в постановление от 21.05.2021  
№ 286-п*

1. В приложение к постановлению Правительства Тюменской области от 21.05.2021 № 286-п «Об утверждении Порядка заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей без проведения торгов» внести следующие изменения:

1.1. Пункт 7.1 изложить в следующей редакции:

«7.1. В случае, если в договоре о комплексном развитии территории предусмотрено обязательство правообладателя (правообладателей), указанное в пункте 1 части 5 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) по безвозмездной передаче в собственность Тюменской области и (или) муниципального образования Тюменской области земельных участков, расположенных в границах комплексного развития территории, в качестве способа обеспечения исполнения обязательств по такому договору с соблюдением требований абзацев пятого, шестого, девятого настоящего пункта предусматриваются независимая гарантия, соответствующая требованиям пункта 7.2 настоящего Порядка, и (или) залог (ипотека) земельных участков, соответствующий (соответствующая) требованиям пункта 7.3 настоящего Порядка, и (или) залог (ипотека) здания, помещения, соответствующий (соответствующая) требованиям пункта 7.4 настоящего Порядка.

Денежная сумма, подлежащая выплате по указанной банковской гарантии, уполномоченному органу в случае нарушения правообладателем (правообладателями) обязательств по договору о комплексном развитии территории определяется в размере:

- рассчитанной на дату заключения договора о комплексном развитии территории совокупной ориентировочной стоимости объектов, строительство которых будет осуществляться за счет средств правообладателя (правообладателей), помещений в таких объектах, подлежащих ими передаче безвозмездно в собственность Тюменской области и (или) муниципального образования Тюменской области;

- определенной на дату заключения договора о комплексном развитии территории совокупной кадастровой стоимости земельных участков, подлежащих передаче правообладателем (правообладателями) безвозмездно в собственность Тюменской области и (или) муниципального образования Тюменской области, в границах которого расположены соответствующие земельные участки (в случае если земельные участки учтены в Едином государственном реестре недвижимости), и (или) суммы, равной либо превышающей произведение утвержденного нормативным правовым актом уполномоченного исполнительного органа Тюменской области среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков по кадастровому кварталу муниципального образования для соответствующего сегмента, к которому относится планируемый вид использования земельных участков, и площади земельных участков (в случае если земельный участок подлежит образованию).

В случае, если размер независимой гарантии, указанной в абзаце первом настоящего пункта, или общий размер таких независимых гарантий в проекте договора о комплексном развитии территории, направленном уполномоченным органом в адрес правообладателя или правообладателей в соответствии с пунктом 9 настоящего Порядка, превышает 1 миллиард рублей и не превышает 2,5 миллиарда рублей, правообладатель или правообладатели в качестве способов обеспечения исполнения обязательств по такому договору вправе предложить замену такой независимой гарантии (таких независимых гарантий) в проекте договора о комплексном развитии территории предоставлением независимой гарантии (независимых гарантий) на денежную сумму в размере не менее 1 миллиарда рублей, соответствующей (соответствующих) требованиям пункта 7.2 настоящего Порядка, а также залога (ипотеки) земельного участка и (или) залога (ипотеки) здания, помещения, соответствующих требованиям пунктов 7.3, 7.4 настоящего Порядка, в части денежной суммы, превышающей денежную сумму, на которую правообладателем (правообладателями) предлагается предоставление независимой гарантии (независимых гарантий).

В случае, если размер независимой гарантии, указанной в абзаце первом настоящего пункта, или общий размер таких независимых гарантий в проекте договора о комплексном развитии территории, направленном уполномоченным органом в адрес правообладателя или правообладателей в соответствии с пунктом 9 настоящего Порядка, превышает 2,5 миллиарда рублей, правообладатель или правообладатели в качестве способа обеспечения исполнения обязательств по такому договору вправе предложить замену такой независимой гарантии (таких независимых гарантий) в проекте договора о комплексном развитии территории предоставлением в качестве способа обеспечения исполнения обязательств по такому договору независимой гарантии (независимых гарантий), соответствующей (соответствующих) требованиям пункта 7.2 настоящего Порядка, и залога (ипотеки) земельного участка и (или) залога (ипотеки) здания, помещения, соответствующих требованиям пунктов 7.3, 7.4 настоящего Порядка.

В случае соответствия способов обеспечения исполнения обязательств по договору о комплексном развитии территории, предлагаемых в качестве замены независимой гарантии, требованиям абзацев пятого, шестого настоящего пункта, уполномоченный орган в течение 30 календарных дней с даты поступления предложения правообладателя или правообладателей направляет в адрес правообладателя или правообладателей подписанный проект протокола разногласий к договору о комплексном развитии территории о замене способа обеспечения исполнения обязательств по такому договору в соответствии с предложением правообладателя или правообладателей.

В случае несоответствия способов обеспечения исполнения обязательств по договору о комплексном развитии территории, предлагаемых в качестве замены независимой гарантии требованиям абзацев пятого, шестого настоящего пункта, уполномоченный орган в течение 30 календарных дней с даты поступления предложения правообладателя или правообладателей направляет в адрес правообладателя или правообладателей письменное уведомление об отказе в замене способа обеспечения исполнения обязательств по такому договору в соответствии с предложением правообладателя или правообладателей.

В случае, если размер независимой гарантии, указанной в абзаце первом настоящего пункта, или общий размер таких независимых гарантий в проекте договора о комплексном развитии территории, направленном в адрес правообладателя или правообладателей в соответствии с пунктом 9 настоящего Порядка, не превышает 1 миллиард рублей, правообладатель или правообладатели в качестве способа обеспечения исполнения обязательств по такому договору не вправе требовать замены такой независимой гарантии в проекте договора о комплексном развитии территории предоставлением иных способов обеспечения исполнения обязательств по такому договору.

В качестве условий договора о комплексном развитии территории также предусматривается ответственность в виде неустойки в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату заключения договора, от денежной суммы, подлежащей уплате по банковской гарантии, за каждый день просрочки исполнения обязательств по передаче объектов и (или) земельных участков в собственность Тюменской области и (или) муниципального образования Тюменской области.».

1.2. Дополнить пунктами 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 следующего содержания:

«7.2. Независимая гарантия должна соответствовать требованиям Гражданского кодекса Российской Федерации. Независимая гарантия должна быть выдана только банками, указанными в пункте 1 части 1 статьи 45 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ), с учетом требований частей 1.3, 13 статьи 45 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ.

Бенефициаром по независимой гарантии выступает уполномоченный орган. Принципалом (принципалами) по независимой гарантии является (являются) правообладатель (правообладатели).

В независимой гарантии указывается:

- 1) дата выдачи независимой гарантии;
- 2) сведения о принципале (принципалах), бенефициаре, гаранте;
- 3) денежная сумма независимой гарантии, подлежащая уплате гарантом бенефициару в случае ненадлежащего исполнения принципалом (принципалами) обеспечиваемых обязательств по договору о комплексном развитии территории;
- 4) обязательства принципала (принципалов), надлежащее исполнение которых обеспечивается независимой гарантией;
- 5) срок действия независимой гарантии, превышающий предусмотренный договором о комплексном развитии территории срок исполнения обязательств, которые должны быть обеспечены такой гарантией, не менее чем на один месяц;
- 6) условие, согласно которому исполнением обязательств гаранта по независимой гарантии является фактическое поступление денежных средств на счет бенефициара;
- 7) условие об обязанности гаранта уплатить бенефициару денежную сумму по независимой гарантии не позднее 10 рабочих дней со дня, следующего за днем получения гарантом требования бенефициара, при отсутствии предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации оснований для отказа в удовлетворении этого требования;
- 8) обязанность гаранта в случае просрочки исполнения обязательств по независимой гарантии, требование об уплате денежной суммы по которой соответствует условиям такой гарантии и предъявлено бенефициаром до окончания срока ее действия, за каждый день просрочки уплатить бенефициару неустойку в размере 0,1 процента денежной суммы, подлежащей уплате по такой независимой гарантии;
- 9) условие о том, что расходы, возникающие в связи с перечислением денежных средств гарантом по независимой гарантии, несет гарант;
- 10) перечень следующих документов, представляемых бенефициаром гаранту одновременно с требованием об осуществлении уплаты денежной суммы по независимой гарантии:

расчет суммы, включаемой в требование по независимой гарантии;

документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего требование по независимой гарантии (доверенность) (в случае если требование по независимой гарантии подписано лицом, не указанным в Едином государственном реестре юридических лиц в качестве лица, имеющего право без доверенности действовать от имени бенефициара).

В независимую гарантию не могут быть включены требования о представлении бенефициаром гаранту судебных актов, подтверждающих неисполнение принципалом обязательств, обеспечиваемых независимой гарантией.

В независимой гарантии не может содержаться условие о возможности ее отзыва или изменения гарантом.

7.3. Договор залога (ипотеки) земельного участка должен соответствовать требованиям Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Земельный участок, предлагаемый в качестве предмета залога (ипотеки), на дату заключения договора залога (ипотеки) и государственной регистрации указанного договора должен соответствовать следующим требованиям:

земельный участок должен находиться в границах населенного пункта, на территории которого осуществляется реализация договора о комплексном развитии территории;

земельный участок должен находиться в собственности правообладателя (правообладателей) не менее трех лет;

в отношении земельного участка должны отсутствовать аресты, запреты на совершение определенных действий с таким земельным участком, залоги, а также иные ограничения (обременения), препятствующие возможности удовлетворения за счет стоимости закладываемого земельного участка денежных требований уполномоченного органа к правообладателю (правообладателям) в размере не менее денежной суммы, подлежащей выплате уполномоченному органу по независимой гарантии (независимым гарантиям), указанной (указанным) в проекте договора о комплексном развитии территории, в целях обеспечения исполнения соответствующего обязательства (соответствующих обязательств) (за вычетом денежной суммы, на которую правообладателем (правообладателями) должна быть предоставлена независимая гарантия (независимые гарантии) в соответствии с абзацами пятым, шестым пункта 7.1 настоящего Порядка);

земельный участок не должен входить в конкурсную массу по делам о банкротстве, не должен являться предметом судебных споров, а также предметом споров в третейских судах;

у правообладателя (правообладателей) должны отсутствовать какие-либо обязательства по оплате стоимости земельного участка, предлагаемого в качестве предмета залога (ипотеки), перед его предыдущими собственниками или иными лицами;

земельный участок должен относиться к категории земель населенных пунктов и иметь один из следующих видов разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», «Среднеэтажная жилая застройка», «Блокированная жилая застройка», «Для индивидуального жилищного строительства», а в случае, указанном в абзаце третьем пункта 7.1 настоящего Порядка, также «Дошкольное, начальное и среднее общее

образование» (при условии, что площадь такого земельного участка не превышает 30 процентов от площади закладываемых земельных участков с иными допустимыми видами разрешенного использования);

земельный участок не должен быть расположен в зонах с особыми условиями использования территорий, препятствующих возможности использования соответствующего земельного участка в соответствии с видом его разрешенного использования;

на земельном участке не должно быть расположено каких-либо наземных и (или) подземных объектов недвижимости, в том числе зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

площадь и ширина земельного участка должны соответствовать минимальной площади и минимальной ширине земельного участка, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, в которой расположен такой земельный участок для вида его разрешенного использования. При этом вид разрешенного использования земельного участка должен относиться к основным видам разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом территориальной зоны, в которой расположен земельный участок;

к земельному участку должен быть обеспечен свободный проход и проезд через земельные участки (земли) общего пользования, не находящиеся в частной собственности и не обремененные правами иных лиц, либо должна быть обеспечена возможность установления сервитута для указанных целей в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности и (или) обремененных правами иных лиц (в том числе правом постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения либо правом аренды или безвозмездного пользования на срок более чем один год), в соответствии с проектом соглашения об установлении сервитута, указанным в пункте 7.5 настоящего Порядка;

рыночная стоимость земельного участка (земельных участков) должна быть не менее денежной суммы, подлежащей выплате уполномоченному органу по независимой гарантии (независимым гарантиям), указанной (указанным) в проекте договора о комплексном развитии территории, в целях обеспечения исполнения соответствующего обязательства (соответствующих обязательств) (за вычетом денежной суммы, на которую правообладателем (правообладателями) должна быть предоставлена независимая гарантия (независимые гарантии) в соответствии с абзацами пятым, шестым пункта 7.1 настоящего Порядка);

Залогодержателем по договору залога (ипотеки) земельного участка выступает уполномоченный орган.

В договор залога (ипотеки) земельного участка включаются в том числе следующие условия:

о запрете на возведение каких-либо наземных и (или) подземных объектов недвижимости, в том числе зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, без письменного согласия уполномоченного органа;

о запрете на ухудшение качественных и (или) количественных характеристик земельного участка, в том числе изъятие грунта, приводящих к ухудшению предмета залога (ипотеки);

о том, что сумма денежных средств, уплата правообладателем (правообладателями) которых обеспечивается уполномоченному органу по договору залога (ипотеки) земельного участка (в случае неисполнения правообладателем (правообладателями) своих обязательств) должна быть не менее денежной суммы, подлежащей выплате уполномоченному органу по независимой гарантии (независимым гарантиям), указанной (указанным) в проекте договора о комплексном развитии территории, в целях обеспечения исполнения соответствующего обязательства (соответствующих обязательств) (за вычетом денежной суммы, на которую правообладателем (правообладателями) должна быть предоставлена независимая гарантия (независимые гарантии) в соответствии с абзацами пятым, шестым пункта 7.1 настоящего Порядка);

В целях подготовки проекта договора залога (ипотеки) земельного участка правообладатель (правообладатели) предоставляют в уполномоченный орган:

градостроительный план земельного участка, предлагаемого в качестве предмета залога (ипотеки), выданный не ранее чем за 10 календарных дней до даты направления документов в уполномоченный орган;

отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка предлагаемого в качестве предмета залога (ипотеки), соответствующий требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и составленный не ранее 120 календарных дней до даты его предоставления в уполномоченный орган.

7.4. Договор залога (ипотеки) здания, помещения должен соответствовать требованиям Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Здания, помещения, предлагаемые в качестве предмета залога (ипотеки), на дату заключения и государственной регистрации договора залога (ипотеки) должны соответствовать следующим требованиям:

здания, помещения должны находиться исключительно в собственности правообладателя (правообладателей) и быть пригодны для использования для целей, соответствующих полномочиям органов местного самоуправления и (или) органов государственной власти субъектов Российской Федерации;

здания, помещения должны находиться в границах населенного пункта, на территории которого должна осуществляться реализация договора о комплексном развитии территории;

общая кадастровая стоимость зданий, помещений на дату заключения договора залога (ипотеки) должна быть не менее денежной суммы, подлежащей выплате уполномоченному органу по независимой гарантии (независимым гарантиям), указанной (указанным) в проекте договора о комплексном развитии территории, в целях обеспечения исполнения соответствующего обязательства (соответствующих обязательств) (за

вычетом денежной суммы, на которую правообладателем (правообладателями) должна быть предоставлена независимая гарантия (независимые гарантии) в соответствии с абзацами пятым, шестым пункта 7.1 настоящего Порядка);

в отношении зданий, помещений должны отсутствовать аресты, запреты на совершение определенных действий с таким объектом, залоги, а также иные ограничения (обременения), препятствующие возможности удовлетворения за счет стоимости закладываемых зданий, помещений денежных требований уполномоченного органа к правообладателю (правообладателям) в размере денежной суммы, подлежащей выплате уполномоченному органу по независимой гарантии (независимым гарантиям), указанной (указанным) в проекте договора о комплексном развитии территории, в целях обеспечения исполнения соответствующего обязательства (соответствующих обязательств) (за вычетом денежной суммы, на которую правообладателем (правообладателями) должна быть предоставлена независимая гарантия (независимые гарантии) в соответствии с абзацами пятым, шестым пункта 7.1 настоящего Порядка);

здания, помещения не должны быть предметом судебных споров, а также предметом споров в третейских судах, не должны входить в конкурсную массу по делам о банкротстве;

у правообладателя (правообладателей) должны отсутствовать какие-либо обязательства по оплате стоимости зданий, помещений перед его предыдущими собственниками или иными лицами.

В договор залога (ипотеки) здания, помещения включается в том числе условие о том, что сумма денежных средств, уплата которых правообладателем (правообладателями) обеспечивается уполномоченному органу по договору залога (ипотеки) здания, помещения в случае неисполнения правообладателем (правообладателями) своих обязательств, должна быть не менее денежной суммы, подлежащей выплате уполномоченному органу по независимой гарантии (независимым гарантиям), указанной (указанным) в проекте договора о комплексном развитии территории, в целях обеспечения исполнения соответствующего обязательства (соответствующих обязательств) (за вычетом денежной суммы, на которую правообладателем (правообладателями) должна быть предоставлена независимая гарантия (независимые гарантии) в соответствии с абзацами пятым, шестым пункта 7.1 настоящего Порядка);

В целях заключения договора залога (ипотеки) здания, помещения правообладатель (правообладатели) предоставляет в уполномоченный орган отчет об оценке рыночной стоимости зданий, помещений, предлагаемых в качестве предмета залога (ипотеки), соответствующий требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и составленный не ранее 120 календарных дней до даты его предоставления в уполномоченный орган.

Стоимость земельного участка, на котором расположено здание, помещение, предлагаемое в качестве предмета залога (ипотеки), не учитывается при подготовке отчета об оценке рыночной стоимости.

При заключении договора залога (ипотеки) здания, помещения положения пункта 7.3 настоящего Порядка не применяются.

7.5. В целях обеспечения свободного прохода и проезда к закладываемому земельному участку через земельные участки (части земельных участков), находящиеся в частной собственности и (или) обремененные правами иных лиц (в том числе правом постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения либо правом аренды или безвозмездного пользования на срок более чем один год), правообладатель (правообладатели) предоставляет (предоставляют) в уполномоченный орган проект соглашения об установлении сервитута на указанные земельные участки (части земельных участков), подписанный собственниками таких земельных участков (далее – Собственники) либо лицами, которые в силу требований законодательства вправе заключить соответствующие соглашения об установлении сервитута (далее – Пользователи).

Проект соглашения об установлении сервитута должен предусматривать возможность свободного, безвозмездного и бессрочного прохода и проезда уполномоченного органа к закладываемому земельному участку с возможностью передачи уполномоченным органом прав по такому соглашению об установлении сервитута иным лицам без согласия Собственников либо Пользователей. Ширина земельных участков (частей земельных участков), в отношении которых подлежит заключению соглашение об установлении сервитута, должна быть не менее 8 метров на всем их протяжении, а земельные участки (части земельных участков) по своему фактическому состоянию должны допускать возможность движения по ним автомобильного транспорта (в том числе грузового) и прохода пешеходов в любое время года.

В случае если для заключения Собственниками либо Пользователями соглашения об установлении сервитута требуется согласие иных лиц, такое согласие должно быть приложено к проекту соглашения об установлении сервитута.».

1.3. В пункте 9:

в подпункте 1 слова «подписанный договор» заменить словами «подписанный проект договора»;

абзац четвертый изложить в следующей редакции:

«В случае заключения договора о комплексном развитии территории с Департаментом имущественных отношений Тюменской области стороной по такому договору является в том числе орган, уполномоченный на утверждение документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, правил землепользования и застройки, а также орган местного самоуправления муниципального образования Тюменской области, в собственность которого по договору о комплексном развитии территории подлежат передаче объекты недвижимого имущества, в том числе земельные участки.».

1.4. В абзаце первом пункта 10 слова «Подписание договора» заменить словами «Подписание проекта договора», слова «правообладателю или правообладателям договора» заменить словами «правообладателю или правообладателям проекта договора».

2. В случае, если договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей заключен до вступления в силу настоящего постановления, правообладатель или правообладатели в течение шести месяцев с даты вступления в силу настоящего постановления в качестве способа обеспечения исполнения обязательств по такому договору вправе предложить замену банковской гарантии (безотзывной) иными способами обеспечения обязательств, соответствующими требованиям абзацев пятого, шестого, девятого пункта 7.1 Порядка заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей без проведения торгов, утвержденного постановлением Правительства Тюменской области от 21.05.2021 № 286-п (в редакции настоящего постановления).

В случае соответствия способов обеспечения исполнения обязательств по договору о комплексном развитии территории, предлагаемых в качестве замены банковской гарантии (безотзывной), требованиям абзацев пятого, шестого, девятого пункта 7.1 Порядка заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей без проведения торгов, утвержденного постановлением Правительства Тюменской области от 21.05.2021 № 286-п (в редакции настоящего постановления), уполномоченный орган в течение 30 календарных дней с даты поступления предложения правообладателя или правообладателей направляет в адрес правообладателя или правообладателей подписанный проект соглашения к договору о комплексном развитии территории о замене способа обеспечения исполнения обязательств по такому договору в соответствии с предложением правообладателя или правообладателей.

В случае несоответствия способов обеспечения исполнения обязательств по договору о комплексном развитии территории, предлагаемых в качестве замены независимой гарантии, требованиям абзацев пятого, шестого, девятого пункта 7.1 Порядка заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей без проведения торгов, утвержденного постановлением Правительства Тюменской области от 21.05.2021 № 286-п (в редакции настоящего постановления), уполномоченный орган в течение 30 календарных дней с даты поступления предложения правообладателя или правообладателей направляет в адрес правообладателя или правообладателей письменное уведомление об отказе в замене способа обеспечения исполнения обязательств по такому договору в соответствии с предложением правообладателя или правообладателей.

Губернатор области



**А.В. Моор**