УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства

Новосибирской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

**Правила заключения оператором комплексного развития территории соглашения с Правительством Новосибирской области, уполномоченным органом местного самоуправления в целях реализации решения о комплексном развитии территории**

1. Настоящие Правила в соответствии с частью 7 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливают случаи, содержание, порядок заключения и реализации оператором комплексного развития территории, указанным в части 2 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – оператор), соглашения с Правительством Новосибирской области, уполномоченным органом местного самоуправления в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Новосибирской области (далее – соглашение).

2. Соглашение заключается в случаях если в соответствии с принятым Правительством Новосибирской области решением о комплексном развитии территории его реализацию обеспечивает оператор.

3. Соглашение предусматривает распределение обязательств его сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории, в том числе мероприятий по подготовке и утверждению документации по планировке территории, образованию и предоставлению земельных участков, а также по сносу, строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

4. В целях заключения соглашения оператор в течение 20 рабочих дней со дня принятия Правительством Новосибирской области решения о комплексном развитии территории обеспечивает подготовку проекта соглашения и направляет его в Правительство Новосибирской области (далее – уполномоченный орган). В случае, предусмотренном пунктом 5 настоящих Правил, оператор направляет проект соглашения в уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней со дня его согласования с главой местной администрации муниципального образования Новосибирской области (главами местных администраций муниципальных образований Новосибирской области).

5. В случае если полномочиями по выполнению одного или нескольких условий соглашения наделены органы местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области, соглашение заключается в том числе с главой местной администрации (главами местных администраций) муниципального образования Новосибирской области (муниципальных образований Новосибирской области), на территориях которых в соответствии с решением Правительства Новосибирской области о комплексном развитии территории предусматривается осуществление комплексного развития территории.

6. В соглашение включаются следующие сведения и условия:

реквизиты правового акта, которым принято решение о комплексном развитии территории;

сведения об осуществлении комплексного развития территории оператором самостоятельно, и (или) путем заключения оператором договора о комплексном развитии территории в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) путем привлечения оператором к реализации решения о комплексном развитии территории дочернего общества (дочерних обществ), и (или) иных юридических лиц с передачей им в субаренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и предоставленных в аренду оператору;

обязательство оператора, областного исполнительного органа Новосибирской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности или уполномоченного органа местного самоуправления по подготовке и представлению на утверждение областному исполнительному органу государственной власти Новосибирской области, уполномоченному в области градостроительной деятельности или органу местного самоуправления в определенный соглашением срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет соглашения (за исключением случая, если решение о комплексном развитии территории содержит сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие и которая соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки);

обязательство областного исполнительного органа Новосибирской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности или органа местного самоуправления утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, срок его исполнения;

обязательство оператора обеспечить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, определенные на основании этой документации максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию территории в отношении двух и более несмежных территорий или их частей в случае заключения соглашения в отношении несмежных территорий или их частей;

обязательство областного исполнительного органа Новосибирской области, уполномоченного в области имущества и земельных отношений или органа местного самоуправления принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством;

обязательство оператора или уполномоченного областного исполнительного органа Новосибирской области либо органа местного самоуправления обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;

обязательство областного исполнительного органа Новосибирской области, уполномоченного в области имущества и земельных отношений или органа местного самоуправления предоставить оператору в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории с правом передачи таких земельных участков в субаренду, а также в соответствующих случаях обязательство выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство, сроки выполнения указанных обязательств;

обязательства оператора по передаче в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иные объекты, помещения в таких объектах и условия их передачи;

обязательства профильного областного исполнительного органа Новосибирской области или органа местного самоуправления по принятию (выкупу) предусмотренных абзацем десятым настоящего пункта Правил объектов недвижимости, сроки выполнения указанного обязательства;

срок действия соглашения, который не может превышать предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории, предусмотренный таким решением.

7. В соглашении наряду со сведениями и условиями, предусмотренными пунктом 6 настоящих Правил, могут быть предусмотрены:

обязательства оператора по подаче в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на объекты недвижимости, предусмотренные абзацем десятым пункта 6 настоящих Правил, при этом осуществление государственной регистрации права собственности оператора на указанные объекты недвижимости не осуществляется, заявление о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности подается без доверенности;

обязанность профильного областного исполнительного органа Новосибирской области или органа местного самоуправления за свой счет обеспечить строительство и (или) реконструкцию объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории (в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории), срок выполнения указанной обязанности;

обязательство оператора создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;

обязательство оператора уплатить или предоставить областному исполнительному органу Новосибирской области или органу местного самоуправления денежные средства для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения;

иные сведения и условия.

8. Уполномоченный орган в течение 20 рабочих дней со дня поступления проекта соглашения рассматривает проект соглашения на предмет его соответствия решению Правительства Новосибирской области о комплексном развитии территории, а также требованиям настоящих Правил. В случае необходимости срок рассмотрения уполномоченным органом проекта соглашения может быть продлен до 40 рабочих дней.

9. При несоответствии проекта соглашения решению Правительства Новосибирской области о комплексном развитии территории, и (или) требованиям настоящих Правил, в том числе при отсутствии согласования проекта соглашения главой местной администрации муниципального образования Новосибирской области (главами местных администраций муниципальных образований Новосибирской области) в случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящих Правил, а также при наличии замечаний к содержанию проекта соглашения уполномоченный орган возвращает проект соглашения оператору на доработку.

10. В случае, предусмотренном пунктом 9 настоящих Правил, оператор осуществляет доработку проекта соглашения в течение 20 рабочих дней со дня поступления замечаний к проекту соглашения и направляет доработанный проект соглашения в уполномоченный орган. По согласованию с уполномоченным органом срок устранения указанных замечаний может быть продлен до 40 рабочих дней.

11. При отсутствии замечаний, указанных в пункте 9 настоящих Правил, проект соглашения подлежит заключению оператором и уполномоченным органом, а в случае, предусмотренном пунктом 5 настоящих Правил, также главой местной администрации муниципального образования Новосибирской области (главами местных администраций муниципальных образований Новосибирской области) в течение 10 рабочих дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 8 настоящих Правил.

12. По инициативе сторон в соглашение могут быть внесены изменения. Внесение изменений в соглашение осуществляется путем заключения сторонами дополнительных соглашений к соглашению в порядке, аналогичном порядку заключения соглашения.

13. При осуществлении комплексного развития территории оператором самостоятельно закупка товаров, работ, услуг, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории, производится в соответствии с требованиями Федеральных законов от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

14. При осуществлении комплексного развития территории путем заключения оператором договора о комплексном развитии территории по результатам торгов (конкурса или аукциона) в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, указанные торги проводятся в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации.

15. При осуществлении комплексного развития путем привлечения оператором к реализации решения о комплексном развитии территории дочернего общества (дочерних обществ), указанные дочерние общества осуществляют закупку товаров, работ, услуг в соответствии с законодательством о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц.

16. При осуществлении комплексного развития путем привлечения оператором к реализации решения о комплексном развитии территории иных юридических лиц с передачей им в субаренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и предоставленных в аренду оператору, заключение договоров субаренды осуществляется по результатам проведения торгов на право заключения договоров субаренды (за исключением случая предоставления земельных участков для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения).

17. В случае если в соответствии с соглашением в обязательства оператора включены мероприятия по проектированию и (или) строительству объектов социальной инфраструктуры, техническое задание на проектирование объектов подлежат согласованию с профильным областным исполнительным органом Новосибирской области или органом местного самоуправления.

18. Оператор представляет информацию и отчетность о реализации заключенного соглашения в уполномоченный орган в порядке и сроки, установленные соглашением.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_