



ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

О порядке заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости

Принят Законодательным
Собранием Санкт-Петербурга

18 августа 2021 года

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона Санкт-Петербурга

Настоящий Закон Санкт-Петербурга регулирует отношения, возникающие при заключении договоров о комплексном развитии территории в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе Санкт-Петербурга

В настоящем Законе Санкт-Петербурга используются следующие основные понятия: правообладатели – правообладатели (правообладатель) земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, в том числе лица, которым земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством;

условия договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей – совокупность необходимых для заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей условий и сведений, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Иные основные понятия и термины, используемые в настоящем Законе Санкт-Петербурга, применяются в значениях, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 3. Общие положения о порядке заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей

1. Решение о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (далее – договор) принимается Правительством Санкт-Петербурга.

2. Договор заключается уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга органом без проведения торгов на право заключения договора.

3. В целях формирования условий договора Правительством Санкт-Петербурга создается комиссия по комплексному развитию территорий Санкт-Петербурга (далее – Комиссия), являющаяся постоянно действующим коллегиальным совещательным органом при Правительстве Санкт-Петербурга и включающая не менее 7 депутатов Законодательного Собрания Санкт-Петербурга, направляемых в соответствии с решением Законодательного Собрания Санкт-Петербурга, а также уполномоченных Правительством

Санкт-Петербурга представителей исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга.

4. Состав и порядок работы Комиссии устанавливается Правительством Санкт-Петербурга с учетом требований настоящего Закона Санкт-Петербурга. Персональный состав Комиссии размещается на официальном сайте уполномоченного Правительством Санкт-Петербурга органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее – сеть Интернет) в течение пяти рабочих дней с даты утверждения или изменения ее состава.

Статья 4. Порядок подачи заявления о заключении договора

1. Для заключения договора правообладатель подает в уполномоченный Правительством Санкт-Петербурга орган заявление о заключении договора (далее – заявление) одним из следующих способов:

посредством личного обращения;
 посредством почтового отправления;
 посредством официального сайта уполномоченного Правительством Санкт-Петербурга органа в сети Интернет в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. К заявлению прилагаются:

1) копия документа, удостоверяющего личность правообладателя;
 2) доверенность, оформленная в установленном законодательством порядке (при обращении лица, уполномоченного правообладателем);

3) письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости и (или) письменное согласие исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченного на предоставление такого земельного участка, на распоряжение таким объектом недвижимого имущества (в случае, если правообладатель не является собственником земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости) в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с заявлением, сведения о расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, объектах недвижимости, принадлежащих правообладателю;

5) предложения по комплексному развитию территории;

6) план реализации комплексного развития территории, включая сведения о предельном сроке исполнения договора, ориентировочные затраты на реализацию и предложения по источникам финансирования комплексного развития территории;

7) материалы по обоснованию предложений по комплексному развитию территорий (далее – материалы по обоснованию);

8) подготовленные правообладателем предложения по условиям договора, в том числе условиям, предусмотренным статьями 67 и 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) в случае, установленном пунктом 8 настоящей статьи, согласование включения земельных участков, находящихся в государственной собственности, с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Санкт-Петербурга, уполномоченными на предоставление таких земельных участков, а также материалы, которые в соответствии с действующим законодательством являются обязательным приложением к заявлению для получения указанного согласования.

3. Предложения по комплексному развитию территории включают:

предложения по организации планировочной структуры территории в сопряжении с планировочной структурой прилегающих территорий, в том числе предложения по характеристикам планируемого развития территории в границах существующих и планируемых элементов планировочной структуры, в том числе по плотности и параметрам застройки территории, доле территорий общего пользования, по характеристикам объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, по инженерному обеспечению территории;

предложения по размещению и параметрам объектов регионального значения;

предложения по развитию сети общественного транспорта, путей пешеходного и велосипедного движения;

предложения по благоустройству территории, включая предложения по размещению зеленых насаждений;

предложения по сохранению и использованию объектов культурного наследия (при наличии указанных объектов);

показатели благоприятных условий проживания граждан, обновления среды жизнедеятельности и территорий общего пользования, значения указанных показателей, а также экономический эффект комплексного развития территории, достигаемые в результате выполнения мероприятий по комплексному развитию территории;

иные предложения правообладателя по комплексному развитию территории.

4. Материалы по обоснованию включают характеристику градостроительного и социально-экономического значения территории в общегородском и районном масштабе, характеристику существующего положения и ограничений развития территории, сведения и расчеты, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории, их соответствие требованиям действующего законодательства, целям и задачам стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга.

Материалы по обоснованию состоят из текстовой и графической частей.

5. Правообладатель по собственной инициативе вправе предоставить заверенные копии или оригиналы правоустанавливающих документов на земельный участок и (или) объекты недвижимости, расположенные в границах территории, подлежащей комплексному развитию, выписку из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке, расположенном в границах территории, подлежащей комплексному развитию.

6. Копии прилагаемых к заявлению документов должны быть удостоверены в установленном законодательством Российской Федерации порядке или представлены одновременно с подлинниками документов. При представлении копий документов одновременно с их подлинниками должностное лицо уполномоченного Правительством Санкт-Петербурга органа сличает копии документов с их подлинниками, заверяет копии документов и возвращает заявителю подлинники документов.

7. В случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, для заключения договора подается совместное заявление. К совместному заявлению должно быть приложено соглашение между правообладателями о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, соответствующее требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Согласование включения земельных участков, находящихся в государственной собственности, с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Санкт-Петербурга, уполномоченными на предоставление таких земельных участков, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границы территории, подлежащей комплексному развитию, в случаях, установленных

Градостроительным кодексом Российской Федерации, осуществляется в порядке, предусмотренном федеральным законодательством, до направления заявления.

9. Форма заявления, совместного заявления о заключении договора, форма и содержание прилагаемых к заявлению документов, указанных в подпунктах 4, 5 и 7 пункта 2 настоящей статьи, устанавливаются Правительством Санкт-Петербурга. Совместное заявление рассматривается в порядке, установленном для рассмотрения заявления.

10. Заявление может быть отозвано правообладателем до даты принятия Правительством Санкт-Петербурга решения о заключении договора. В этом случае рассмотрение заявления, формирование условий договора и подготовка проекта решения Правительства Санкт-Петербурга о заключении договора далее не осуществляются.

Статья 5. Рассмотрение заявления о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя

1. Заявление подлежит рассмотрению уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга органом.

2. По результатам рассмотрения заявления уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга органом принимается одно из следующих решений:

о возможности заключения договора;

о возврате заявления по основаниям, предусмотренным в пункте 3 настоящей статьи.

3. Уполномоченный Правительством Санкт-Петербурга орган в срок, не превышающий 20 рабочих дней со дня поступления заявления, принимает решение о возврате заявления с направлением правообладателю мотивированного заключения в следующих случаях:

1) непредставление правообладателем документов, указанных в пунктах 2 и 7 статьи 4 настоящего Закона Санкт-Петербурга, и (или) несоблюдение формы заявления, совместного заявления о заключении договора, установленной Правительством Санкт-Петербурга;

2) предложения по комплексному развитию территории не соответствуют составу, определенному пунктом 3 статьи 4 настоящего Закона Санкт-Петербурга, и (или) материалы по обоснованию не соответствуют составу, определенному пунктом 4 статьи 4 настоящего Закона Санкт-Петербурга; прилагаемые к заявлению документы, указанные в подпунктах 4, 5 и 7 пункта 2 статьи 4 настоящего Закона Санкт-Петербурга, не соответствуют форме и содержанию таких документов, установленным Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с пунктом 9 статьи 4 настоящего Закона Санкт-Петербурга;

3) соглашение между правообладателями о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 4 настоящего Закона Санкт-Петербурга, не соответствует требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) территория, в отношении которой подано заявление, расположена за границами территории комплексного развития, установленными на карте градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

4. В случае отсутствия оснований для возврата заявления, уполномоченный Правительством Санкт-Петербурга орган в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня поступления заявления, направляет заявление вместе с прилагаемыми материалами в Комиссию в целях формирования условий договора, а также в исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга в целях подготовки сведений, необходимых для формирования условий договора (далее – исходные сведения).

Состав исходных сведений и порядок их предоставления исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга в Комиссию устанавливаются Правительством Санкт-Петербурга.

Статья 6. Формирование условий договора и принятие решения о заключении договора

1. Формирование условий договора осуществляется Комиссией в течение не более чем 40 рабочих дней с даты поступления в Комиссию заявления и прилагаемых материалов, направленных в соответствии с пунктом 4 статьи 5 настоящего Закона Санкт-Петербурга, с учетом заявления и прилагаемых к нему материалов, а также с учетом исходных сведений, представленных исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга.

Формирование условий договора осуществляется при участии правообладателя или лица, уполномоченного правообладателем (далее – представитель).

Порядок приглашения правообладателя (представителя) на заседание Комиссии для обсуждения формируемых условий договора, определяется порядком работы Комиссии.

2. По результатам рассмотрения заявления, материалов и исходных сведений, указанных в пункте 1 настоящей статьи, Комиссия формирует условия договора, согласованные с правообладателем (представителем).

Срок формирования условий договора, определенный в пункте 1 настоящей статьи, может быть продлен Комиссией однократно на основании обращения правообладателя (представителя) на срок не более 30 рабочих дней.

3. Комиссия в течение 5 рабочих дней после формирования условий договора в соответствии с настоящим Законом Санкт-Петербурга направляет в уполномоченный Правительством Санкт-Петербурга орган заявление с прилагаемыми к нему материалами и протокол Комиссии, содержащий сформированные условия договора, для подготовки проекта решения Правительства Санкт-Петербурга о заключении договора.

4. Комиссия возвращает заявление и прилагаемые к нему материалы в уполномоченный Правительством Санкт-Петербурга орган в следующих случаях:

невозможности формирования элемента планировочной структуры (квартала) в границах территории, в отношении которой поступило заявление;

невозможности реализации предложений правообладателя по комплексному развитию территории без внесения изменения в Генеральный план Санкт-Петербурга и (или) Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга;

недостижения согласия с правообладателем по условиям договора.

Возврат заявления и прилагаемых к нему материалов осуществляется в срок, не превышающий 7 рабочих дней с даты истечения срока формирования условий договора в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи.

5. В случаях, указанных в абзацах втором и третьем пункта 4 настоящей статьи, одновременно с возвратом заявления и прилагаемых к нему материалов Комиссия направляет в уполномоченный Правительством Санкт-Петербурга орган протокол, содержащий обоснование принятого Комиссией решения.

В случае, указанном в абзаце четвертом пункта 4 настоящей статьи, одновременно с возвратом заявления и прилагаемых к нему материалов Комиссия направляет в уполномоченный Правительством Санкт-Петербурга орган протокол разногласий между Комиссией и правообладателем по условиям договора (далее – протокол разногласий).

6. В случаях, указанных в абзацах втором и третьем пункта 4 настоящей статьи, уполномоченный Правительством Санкт-Петербурга орган в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня поступления из Комиссии заявления, прилагаемых к нему материалов и протокола Комиссии, направляет правообладателю указанные документы. В этом случае рассмотрение заявления, формирование условий договора и подготовка

проекта решения Правительства Санкт-Петербурга о заключении договора далее не осуществляются.

В случае, указанном в абзаце четвертом пункта 4 настоящей статьи, уполномоченный Правительством Санкт-Петербурга орган в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня поступления из Комиссии заявления, прилагаемых к нему материалов и протокола разногласий направляет правообладателю протокол разногласий в целях доработки предложений по условиям договора.

Правообладатель вправе направить в Комиссию доработанные предложения по условиям договора в срок, не превышающий 180 дней со дня получения протокола разногласий. Комиссия рассматривает доработанные предложения по условиям договора в составе ранее полученного заявления правообладателя в порядке, установленном настоящей статьей.

7. Решение о заключении договора принимается Правительством Санкт-Петербурга не позднее 60 рабочих дней со дня поступления предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи заявления, материалов и условий договора в уполномоченный Правительством Санкт-Петербурга орган.

Статья 7. Заключение договора, внесение изменений в договор

1. Подготовка проекта договора осуществляется уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга органом в течение 10 рабочих дней со дня вступления в силу решения Правительства Санкт-Петербурга о заключении договора.

2. Договор направляется уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга органом правообладателю, направившему заявление, для подписания в срок, не превышающий 3 рабочих дней после подготовки проекта договора.

3. Срок подписания договора правообладателем составляет 10 рабочих дней со дня получения договора.

В случае уклонения правообладателя от подписания договора в срок, указанный в настоящем пункте, Правительство Санкт-Петербурга отменяет решение о заключении договора в порядке, предусмотренном Регламентом Правительства Санкт-Петербурга.

4. Заключение договора уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга органом осуществляется на основании принятого решения Правительства Санкт-Петербурга о заключении договора, в течение 15 рабочих дней со дня получения подписанного правообладателем договора.

5. Форма договора устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

6. Внесение изменений в договор осуществляется по инициативе правообладателей, уполномоченного Правительством Санкт-Петербурга органа в порядке, предусмотренном для его заключения, до завершения предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации проверки подготовленной документации по планировке территории.

7. Условия о внесении изменений в договор подлежат обязательному включению в договор.

Статья 8. Заключительные положения

Настоящий Закон Санкт-Петербурга вступает в силу с 31 декабря 2021 года.

Губернатор Санкт-Петербурга



А.Д. Беглов

Санкт-Петербург
3 сентября 2021 года
№ 414-100