

Проект
ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «___» _____

№_____

г. Махачкала

Об утверждении Правил заключения оператором комплексного развития территории соглашения с Правительством Республики Дагестан или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования в Республики Дагестан в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Республики Дагестан, главой местной администрации

В соответствии с частью 7 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 12.24 части 1 статьи 3 Закона Республики Дагестан от 5 мая 2006 года № 26 «О градостроительной деятельности в Республике Дагестан» Правительство Республики Дагестан **постановляет**:

1. Утвердить Правила заключения оператором комплексного развития территории соглашения с Правительством Республики Дагестан или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Республики Дагестан в Республики Дагестан в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Республики Дагестан, главой местной администрации, согласно приложению.

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

**Председатель Правительства
Республики Дагестан**

А. Абдулмуслимов

[SIGNERSTAMP1]

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Дагестан
от «___» декабря 2025 г. № ___

ПРАВИЛА
заключения оператором комплексного развития территории
соглашения с Правительством Республики Дагестан или уполномоченным
органом местного самоуправления муниципального образования в
Республики Дагестан в целях реализации решения о комплексном
развитии территории, принимаемого Правительством Республики
Дагестан, главой местной администрации

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

2. Соглашение заключается в случае, если реализацию принимаемого Правительством Республики Дагестан, главой местной администрации в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории обеспечивает оператор.

3. В соглашение включаются:

3.1. Сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития.

3.2. Перечень расположенных в границах территории комплексного развития объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции.

3.3. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с соглашением, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений.

3.4. Перечень видов работ по благоустройству территории, срок их выполнения.

3.5. Обязательство оператора, Правительства Республики Дагестан, органа местного самоуправления по подготовке и представлению на утверждение в определенный соглашением срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет соглашения, за исключением случая, предусмотренного частью 10 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.6. 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 этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию такой территории в отношении двух и более таких несмежных территорий или их частей в случае заключения соглашения в отношении таких несмежных территорий или их частей.

3.7. Обязательство Правительства Республики Дагестан, органа местного самоуправления обеспечить утверждение документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, срок его исполнения.

3.8. Обязательство Правительства Республики Дагестан, 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.

3.9. Обязательство оператора, Правительства Республики Дагестан, 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 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.10. Обязательство Правительства Республики Дагестан, органа исполнительной власти Республики Дагестан, органа местного самоуправления после выполнения оператором обязательства, предусмотренного подпунктом 3.5 настоящего пункта, 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, 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.

3.11. Льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии), которые предоставляются оператору в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Дагестан, муниципальными правовыми актами.

3.12. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения.

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

3.14. Обязательство оператора в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки:

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

уплатить или предоставить Правительству Республики Дагестан 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 недвижимого имущества, максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

3.15. Порядок и сроки предоставления отчетности о реализации соглашения.

4. В соглашение наряду со сведениями и условиями, предусмотренными пунктом 3 настоящих Правил, могут включаться:

4.1. Обязательства оператора безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств оператора, помещения в таких объектах, а также перечень таких объектов (помещений в них) и условия их передачи.

4.2. Обязательства оператора представить в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, заявление о государственной регистрации права государственной собственности Республики Дагестан или муниципальной собственности на объекты недвижимости, предусмотренные подпунктом 4.1 настоящего пункта (в таком случае осуществление государственной регистрации права государственной собственности оператора на указанные объекты недвижимости не осуществляется, заявление о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности подается без доверенности).

4.3. Обязанность Правительства Республики Дагестан, органа местного самоуправления за свой счет обеспечить строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории, являющейся предметом соглашения, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории, срок выполнения указанной обязанности.

4.4. Необходимость включения оператором в договор о комплексном развитии территории, предусмотренный частью 3 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обязательства лица, заключившего такой

договор, уплатить или предоставить денежные средства для возмещения расходов по подготовке территории, подлежащей комплексному развитию, включая выплату возмещения за изымаемые для государственных или муниципальных нужд земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, а также по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

4.5. Способ реализации оператором всех или части своих обязательств по соглашению:

самостоятельно;

с привлечением юридических лиц по итогам проведения торгов в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации и заключением с победителем торгов договора о комплексном развитии территории в соответствии с частью 3 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

с привлечением к реализации решения о комплексном развитии территории дочернего общества (дочерних обществ) оператора в соответствии с частью 4 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.6. Обязательство оператора в случае, если в целях реализации решения о комплексном развитии территории потребуется внесение изменений в генеральный план муниципального образования, правила землепользования и застройки муниципального образования, обеспечить мероприятия по подготовке соответствующих предложений и их направлению в орган местного самоуправления, сроки направления таких предложений в орган местного самоуправления.

4.7. Обязательство оператора обеспечить выполнение кадастровых работ в отношении земельных участков, образуемых на основании документации по планировке территории.

4.8. Обязательство оператора по подготовке технического задания на проектирование объектов социальной инфраструктуры и представлению технического задания в исполнительные органы Республики Дагестан, органы местного самоуправления муниципальных образований в Республики Дагестан, в ведении которых находится реализация отдельных обязательств по проекту соглашения (далее – отраслевые органы), а также в министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан (далее – Минстрой Дагестана) для согласования условий технического задания (в случае, если в соответствии с соглашением в обязательства оператора включены мероприятия по проектированию и (или) строительству объектов социальной инфраструктуры).

Порядок и сроки согласования условий технического задания определяются соглашением.

5. Обязательным приложением к соглашению являются:

5.1. План (график) реализации решения о комплексном развитии территории.

5.2. Схема планировочной организации территории по результатам реализации решения о комплексном развитии территории.

6. В целях заключения соглашения оператор после принятия решения о комплексном развитии территории обеспечивает подготовку проекта соглашения и направляет обращение о его подписании с приложением проекта соглашения, подписанного оператором, в количестве экземпляров, равном количеству сторон соглашения (далее – обращение):

в Правительство Республики Дагестан – в случае, если соглашение заключается в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Республики Дагестан;

в орган местного самоуправления – в случае, если соглашение заключается в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого главой местной администрации.

7. При поступлении обращения в Правительство Республики Дагестан:

7.1. Управление делопроизводства Администрации Главы и Правительства Республики Дагестан в течение 5 рабочих дней с даты получения обращения регистрирует его в системе электронного документооборота и направляет в Минстрой Дагестана.

7.2. Минстрой Дагестана в течение 3 рабочих дней со дня регистрации обращения направляет его в отраслевые органы исполнительной власти для рассмотрения.

7.3. Минстрой Дагестана и отраслевые органы исполнительной власти рассматривают обращение на предмет соответствия проекта соглашения решению о комплексном развитии территории и требованиям, установленным пунктами 3 – 5 настоящих Правил.

7.4. Отраслевые органы исполнительной власти в течение 10 рабочих дней направляют в Минстрой Дагестана информацию о соответствии либо несоответствии проекта соглашения решению о комплексном развитии территории и требованиям, установленным пунктами 3 – 5 настоящих Правил (далее – позиция отраслевого органа).

7.5. Минстрой Дагестана в течение 15 рабочих дней со дня регистрации обращения в соответствии с подпунктом 7.1 настоящего пункта направляет в Правительство Республики Дагестан с сводную информацию об итогах рассмотрения проекта соглашения (далее – сводная информация) с приложением позиции каждого отраслевого органа исполнительной власти.

7.6. Сводная информация должна содержать позицию каждого отраслевого органа исполнительной власти, а также предложения Минстроя Дагестана о подписании проекта соглашения либо о направлении его на доработку при наличии оснований, предусмотренных пунктом 11 настоящих Правил.

8. Соглашение со стороны Правительства Республики Дагестан подписывается Первым заместителем (заместителем) Председателя Правительства Республики Дагестан, курирующим деятельность Минстроя Дагестана (далее – должностное лицо).

9. Должностное лицо в течение 3 рабочих дней со дня получения сводной информации, указанной в подпункте 7.5 пункта 7 настоящих Правил, принимает решение о подписании проекта соглашения либо о направлении его на доработку.

10. Правительство Республики Дагестан в течение 5 рабочих дней со дня подписания должностным лицом соглашения либо уведомления о необходимости доработки проекта соглашения обеспечивает их направление оператору.

11. Порядок рассмотрения обращения, направленного оператором в адрес органа местного самоуправления, и принятия решения о подписании проекта соглашения либо о его направлении на доработку устанавливается муниципальным правовым актом органа местного самоуправления.

12. Основанием для направления проекта соглашения на доработку является несоответствие проекта соглашения решению о комплексном развитии территории, принятого Правительством Республики Дагестан, главой местной администрации, требованиям, установленным пунктами 3 – 5 настоящих Правил.

13. Оператор после устранения причин, послуживших основанием для направления проекта соглашения на доработку, повторно направляет в Правительство Республики Дагестан, орган исполнительной власти Республики Дагестан, самоуправления орган местного самоуправления, доработанный проект соглашения в течение 30 календарных дней с даты получения уведомления о направлении проекта соглашения на доработку.

Доработанный проект соглашения рассматривается в порядке, аналогичном порядку, установленному для рассмотрения обращения.

14. Внесение изменений в соглашение осуществляется путем заключения дополнительных соглашений к соглашению в порядке, установленном соглашением.

Соглашение должно соответствовать решению о комплексном развитии территории, для реализации которого было заключено соглашение.

Для реализации одного решения о комплексном развитии территории может быть заключено несколько соглашений.

15. В целях осуществления взаимодействия оператора и исполнительных органов Республики Дагестан, органов местного самоуправления муниципальных образований в Республики Дагестан при реализации соглашения Правительство Республики Дагестан, орган местного самоуправления вправе создавать рабочие группы, определять их состав и порядок деятельности.

[SIGNERSTAMP1]

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту постановления Правительства Республики Дагестан
«Об утверждении Правил заключения оператором комплексного
развития территории соглашения с Правительством Республики Дагестан
или органом местного самоуправления муниципального образования в
Республики Дагестан в целях реализации решения о комплексном
развитии территории, принимаемого Правительством Республики
Дагестан, главой местной администрации»

Проект постановления Правительства Республики Дагестан «Об утверждении Правил заключения оператором комплексного развития территории соглашения с Правительством Республики Дагестан или органом местного самоуправления муниципального образования в Республики Дагестан в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Республики Дагестан, главой местной администрации» разработан в целях обеспечения исполнения поручения врио Председателя Правительства Республики Дагестан Алиева Р.А. № 01-2-22863/25 от 29.10.2025 о даче поручения Минстрою Дагестана о разработке и обеспечению внесения на утверждение нормативного акта в Правительство Республики Дагестан.

Республикой Дагестан реализуется проект комплексного развития территории, расположенной в мкр-не «Ипподром» в г. Махачкале.

Распоряжением Правительства Республики Дагестан от 25 июня 2024 года № 291-р принято решение об осуществлении комплексного развития территории площадью 21,6 га, расположенной в мкр-не «Ипподром» в г. Махачкале.

20 декабря 2024 года Республикой Дагестан заключен договор о комплексном развитии незастроенной территории в мкр. Ипподром города Махачкалы с победителем конкурса АО СЗ «Каспий».

В качестве оператора комплексного развития территории определено ГБУ «Дирекция по развитию жилищного строительства в Республике Дагестан».

В соответствии с пунктами 5 и 6 статьи 71 Градостроительного Кодекса Российской Федерации в целях реализации решения о комплексном развитии территории оператором комплексного развития территории может быть заключено соглашение с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации или уполномоченным органом местного самоуправления.

Случаи, содержание, порядок заключения и реализации указанного в части 5 статьи 71 Градостроительного Кодекса Российской Федерации соглашения, заключаемого в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, главой местной администрации, устанавливаются высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации.

В Республики Дагестан отсутствует нормативный правовой акт, предусматривающий порядок и реализацию соглашения, заключаемого в целях реализации решения о комплексном развитии территории, Минстрою Дагестана

дано поручение о разработке и обеспечению внесения на утверждение указанного проекта нормативного акта в Правительство Республики Дагестан.

Учитывая изложенное, Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан просит поддержать принятие проекта постановления.

**Финансово-экономическое обоснование
проекта постановления Правительства Республики Дагестан
«Об утверждении Правил заключения оператором комплексного
развития территории соглашения с Правительством Республики Дагестан
или органом местного самоуправления муниципального образования в
Республики Дагестан в целях реализации решения о комплексном
развитии территории, принимаемого Правительством Республики
Дагестан, главой местной администрации»**

Принятие проекта постановления Правительства Республики Дагестан «Об утверждении Правил заключения оператором комплексного развития территории соглашения с Правительством Республики Дагестан или органом местного самоуправления муниципального образования в Республики Дагестан в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Республики Дагестан, главой местной администрации» на данном этапе не потребует выделения из республиканского бюджета Республики Дагестан дополнительных средств.

**Перечень
нормативных правовых актов Республики Дагестан, подлежащих
признанию утратившими силу, изменению или принятию в связи с
принятием проекта постановления Правительства Республики Дагестан
«Об утверждении Правил заключения оператором комплексного
развития территории соглашения с Правительством Республики Дагестан
или органом местного самоуправления муниципального образования в
Республики Дагестан в целях реализации решения о комплексном
развитии территории, принимаемого Правительством Республики
Дагестан, главой местной администрации»**

Принятие проекта постановления Правительства Республики Дагестан «Об утверждении Правил заключения оператором комплексного развития территории соглашения с Правительством Республики Дагестан или органом местного самоуправления муниципального образования в Республики Дагестан в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Республики Дагестан, главой местной администрации» не потребует принятия, издания, внесения изменений, приостановления или признания утратившим силу иных нормативных правовых актов Республики Дагестан.

Справка
по результатам мониторинга состояния федеральной и региональной
нормативной правовой базы по вопросам, регулируемым проектом
постановления Правительства Республики Дагестан
«Об утверждении Правил заключения оператором комплексного развития
территории соглашения с Правительством Республики Дагестан или
органом местного самоуправления муниципального образования в
Республики Дагестан в целях реализации решения о комплексном
развитии территории, принимаемого Правительством Республики
Дагестан, главой местной администрации»

При разработке проекта постановления Правительства Республики Дагестан «Об утверждении Правил заключения оператором комплексного развития территории соглашения с Правительством Республики Дагестан или органом местного самоуправления муниципального образования в Республики Дагестан в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Республики Дагестан, главой местной администрации» приняты во внимание требования статья 71 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, положений постановления Правительства Российской Федерации от 22.06.2024 № 846 «Об утверждении Правил заключения оператором комплексного развития территории соглашения с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, главой местной администрации в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Российской Федерации» а также Указа Президента Республики Дагестан от 09.08.2007 № 110 «Об утверждении Правил подготовки нормативных правовых актов органов исполнительной власти Республики Дагестан, их государственной регистрации, опубликования и вступления в силу» и Постановления Правительства Республики Дагестан от 30.03.2009 № 87 «О Регламенте Правительства Республики Дагестан».

[SIGNERSTAMP1]