



**КОМИТЕТ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**
(Комарх Костромской области)
Сенная ул., 17, г. Кострома, 156013
тел/факс (4942) 47-11-37
E-mail: arhcom@kostroma.gov.ru

Генеральному директору
ООО «ИнвестКапитал»

ул. Лесная, д. 11в
г. Кострома, 156005

№ ИсхД-02-08/30 от 01.06.2023

на № 01-27/836 от «18» мая 2023 г.

О направлении ответа

Уважаемый Дмитрий Александрович!

Ваше обращение от 18.05.2023 № 01-27/836 по вопросу реализации комплексного развития территории по инициативе правообладателей, рассмотрено комитетом архитектуры и градостроительства Костромской области.

По существу представленных Вами вопросов сообщаем следующее.

Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и регулируется ст. 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее ГрК РФ), на региональном уровне ст. 9 Закона Костромской области от 26.04.2021 № 84-7-ЗКО «О комплексном развитии территорий в Костромской области», осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей. В целях заключения договора о комплексном развитии территории правообладатели направляют в органы местного самоуправления пакет документов:

соглашение о разграничении полномочий по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (если правообладателей два и более);

проект планировки территории;
проект межевания территории;
проект договора.

Уполномоченный орган осуществляет проверку предоставленных документов на соответствие части 10 статьи 45 ГрК РФ в течение двадцати рабочих дней со дня их получения и по результатам проверки принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по таким проектам. С учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту

планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах таких обсуждений или слушаний в течение двадцати рабочих дней со дня опубликования данного заключения уполномоченный орган принимает решение об утверждении документации по планировке территории либо отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку. Договор направляется правообладателю (правообладателям) в течение тридцати дней со дня утверждения проекта планировки территории и проекта межевания территории.

Согласно части 3 статьи 70 ГрК РФ, комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договора, заключенного между органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков. Содержание договора определяется статьей 68 ГрК РФ. Часть 3 статьи 68 ГрК РФ предусматривает распределение обязательств сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории, в том числе по подготовке и утверждению документации по планировке территории. При этом, частью 4 статьи 68 ГрК РФ предусматривается включение в договор обязательства лица, заключившего договор, по подготовке и представлению на утверждение уполномоченному органу документации по планировке территории в определенный срок, а также обязательство уполномоченного органа утвердить документацию по планировке в определенный срок.

Согласно части 10.2 статьи 45 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования. Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу (часть 10.3 статьи 45 ГрК РФ).

Исходя из вышесказанного можно сделать вывод, что утверждение документации по планировке и подписание договора реализуются одновременно. Утверждение документации по планировке территории возможно до утверждения этих изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования. Таким образом факт утверждения документов территориального планирования Красносельского муниципального района и Боровиковского сельского поселения не является препятствием к рассмотрению администрацией Красносельского муниципального района документации по планировке территории в рамках принятия решения о заключении договора в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

Общественные обсуждения по проекту внесения изменений в генеральный план Боровиковского сельского поселения Красносельского муниципального района Костромской области от 29.09.2021 рассматривались в рамках предложения о включении в границы населенного пункта земельных участков, принадлежащих ООО «ИнвестКапитал и ООО «ГрадСтройКапитал». Письмо с комплектом документов, направленно для рассмотрения и принятия решения о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей,

согласно статье 70 ГрК РФ, 09.02.2023 года. Таким образом, результаты проведенных публичных слушаний в 2021 году не относятся и не могут быть рассмотрены в рамках принятия решения о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей.

Дополнительно информируем Вас, что согласно Постановлению администрации Костромской области от 04.04.2022 года № 147-а « Об установлении случаев утверждения проектов генеральных планов, проектов правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории и проектов, предусматривающих внесение изменений в указанные документы, без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в 2022 году » (в ред. постановлений администрации Костромской области от 25.07.2022 № 351-а, от 30.01.2023 № 23-а) установлены случаи, при которых не требуется проведение общественных обсуждений и публичных слушаний по проектам документов территориального планирования и градостроительного зонирования, предусматривающим внесение изменений, в том числе реализация решений о комплексном развитии территорий.

Если Вы считаете, что Ваши права и законные интересы нарушены, то имеете право защитить их в судебном порядке.

И. о. председателя
комитета,
главного архитектора
Костромской области



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: a1cbc785d33fdb60ad31085818d9cd92

Владелец: Четверухина Александра Владимировна

Действителен с 01.10.2022 до 25.12.2023

А. В. Четверухина