



АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Главам администраций  
муниципальных районов  
Ленинградской области

(по списку)

191023, Санкт – Петербург,  
пл. Ломоносова, 1, подъезд 5  
Телефон: (812) 539-46-00  
E-mail: [5711323@mail.ru](mailto:5711323@mail.ru)

04.04.2022 № 01-08-581/2022

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

### Уважаемые руководители!

Комитет градостроительной политики Ленинградской области разъясняет вопрос, связанный со статусом муниципального образования, уполномоченного на принятие решений и заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях жилищного строительства, предполагающих наравне с земельными участками, принадлежащими правообладателю, включение в границы территорий, подлежащих такому комплексному освоению, смежных с ними земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В силу пункта 34 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под комплексным развитием территорий понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов.

К видам комплексного развития территории в соответствии с частью 1 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации относятся в том числе:

1) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 вышеуказанной статьи (далее - комплексное развитие территории жилой застройки);

2) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4

*вышеуказанной статьи (далее - комплексное развитие территории нежилой застройки);*

*3) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц (далее – комплексное развитие незастроенной территории);*

*4) комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости (далее – комплексное развитие территории по инициативе правообладателей).*

На основании пункта 10 части 1 и пункта 11 части 3 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации принятие решения о комплексном развитии территорий в случаях, предусмотренных пунктами 1-3 вышестоящего абзаца настоящего письма, относится к полномочиям *органов местного самоуправления поселений и городских округов* в области градостроительной деятельности.

Согласно пункту 9 части 1 и пункту 10 части 3 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации *заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей* земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества *относится к полномочиям органов местного самоуправления поселений и городских округов* в области градостроительной деятельности.

Под *элементом планировочной структуры* согласно пункту 35 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации *понимается часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы).*

В силу части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации решение о комплексном развитии территории принимается:

*- Правительством Российской Федерации в установленном им порядке в одном из следующих случаев:*

*в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности;*

*реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется в рамках приоритетного инвестиционного проекта субъекта Российской Федерации с привлечением средств федерального бюджета, за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;*

*реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Российской Федерацией;*

*- высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в одном из следующих случаев:*

реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств бюджета такого субъекта Российской Федерации;

*реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации;*

территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований;

- *главой местной администрации в случаях, не предусмотренных пунктами 1 и 2 части (то есть в случаях, не отнесенных к полномочиям по принятию решения о комплексном развитии территории соответственно Правительства Российской Федерации или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации).*

Частью 8 той же статьи установлено, что *процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории (то есть территории, комплексное развитие которой осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены в том числе земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена (в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства), при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц) состоит из следующих этапов:*

*принятие решения о развитии незастроенной территории и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;*

*проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии незастроенной территории, реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации);*

*заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии незастроенной территории или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации);*

*предоставление земельного участка или земельных участков в аренду без торгов в целях реализации договора о комплексном развитии незастроенной территории лицу, с которым заключен такой договор;*

*подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;*

*выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством объектов капитального строительства в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных*

необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, образованных из земельного участка или земельных участков, указанных в пункте 4 части 8 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В свою очередь, согласно части 11 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации *реализация комплексного развития территории по инициативе правообладателей осуществляется в соответствии со статьей 70 настоящего Кодекса, частью 1 которой предусмотрено, что комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством. При этом участие указанных лиц, не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества (далее также – правообладатель), в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей допускается в случае, если срок действия его прав на земельный участок составляет на день заключения в соответствии с вышеуказанной статьей договора о комплексном развитии территории не менее чем пять лет (при наличии письменного согласия собственника указанного земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) при наличии письменного согласия исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности).*

Частью 2 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что *в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, не могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие таким правообладателям*, если иное не предусмотрено вышеуказанной частью. *По согласованию с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, могут включаться земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков. Порядок такого согласования устанавливается Правительством Российской Федерации и предусмотрен Правилами согласования включения в*

границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19.08.2020 № 1260 (далее – Правила).

*Согласно пунктам 2 и 3 Правил в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, для размещения объектов, указанных в пункте 1 настоящих Правил, могут включаться земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков. Для согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков, указанных в пункте 2 настоящих Правил, правообладатель обращается в орган местного самоуправления, уполномоченный на заключение договора о комплексном развитии территории, предусмотренного частью 3 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с заявлением о включении таких земельных участков для размещения объектов, указанных в пункте 1 настоящих Правил, в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей.*

**Таким образом, включение в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, не обремененных правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков, ни частью 2 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ни Правилами не предусмотрено.**

Кроме того, в соответствии со статьей 16 Земельного кодекса Российской Федерации государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом и федеральными законами.

В силу пункта 1, абзаца 4 пункта 2 и пункта 4 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, указанными в статье 3.1 настоящего Федерального закона, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них, если настоящим Федеральным законом или другими федеральными законами не установлено иное. *Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для распоряжения ими.*

Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления

муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, также являются органами, уполномоченными на заключение в отношении таких земельных участков договора мены, соглашения об установлении сервитута, соглашения о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на принятие решений о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и на выдачу разрешения на использование земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Более того, в силу частей 3, 4 и 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. Для заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в порядке, предусмотренном вышеуказанной статьей, принятие решения о комплексном развитии не требуется. При этом сведения, подлежащие включению в решение о комплексном развитии территории, подлежат включению в такой договор. Заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется без проведения торгов на право заключения договора в порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом положений вышеуказанной статьи.

Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и(или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, утвержден постановлением Правительства Ленинградской области от 20.04.2021 № 211 (далее – Порядок), пункт 10 которого предусматривает исчерпывающий перечень оснований для принятия органом местного самоуправления решения об отказе в заключении договора о комплексном развитии территории, заключаемого с правообладателем земельных участков и(или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в том числе основание, предусмотренное подпунктом «а» указанного пункта 10 Порядка, в соответствии с которым заявитель (в случае обращения нескольких заявителей в целях заключения одного договора о комплексном развитии территории – один из заявителей) не является лицом,

указанным в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, **совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов, по смыслу вышеуказанных положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется посредством реализации различных видов комплексного развития территории, из числа предусмотренных частью 1 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в частности, комплексного развития незастроенной территории и комплексного развития территории по инициативе правообладателей), предусматривающих различный порядок заключения органами местного самоуправления договоров о комплексном развитии территории.**

Вместе с этим, следует отметить, что в соответствии с частями 1 и 2 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации *договор о комплексном развитии территории заключается в целях реализации решения о комплексном развитии территории с победителем торгов, проведенных в соответствии со статьей 69 настоящего Кодекса, либо с иным участником торгов, определяемым в соответствии с указанной статьей, либо с правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимости в соответствии с пунктом*

*3 части 7 статьи 66 и со статьей 70 настоящего Кодекса. Договор о комплексном развитии территории может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории. В отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, может быть заключен один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории в соответствии с настоящим Кодексом.*

При этом частью 1 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что *заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона), за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 4 части 7 статьи 66 или со статьей 70 настоящего Кодекса.*

**С учетом изложенного, принимая во внимание положения пункта 3.10 части 1 статьи 6, пункта 9 статьи 7, пунктов 9 и 10 статьи 8, частей 1 и 2 статьи 68, частей 1 и 3 статьи 69 и частей 1 – 4 и 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, органами местного самоуправления, уполномоченными на заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, являются муниципальные образования со статусом поселения, городского округа.**

Однако с учетом требований пункта 3 части 1 статьи 65, части 2 и пунктов 1 и 2 части 8 статьи 66, части 1 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации

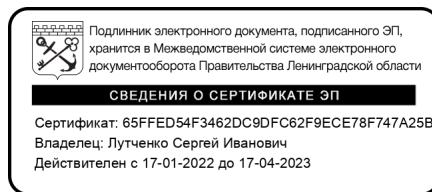
Федерации заключение органами местного самоуправления поселения договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях жилищного строительства, предполагающих наравне с земельными участками, принадлежащими правообладателю, включение в границы территории, подлежащей такому комплексному освоению, смежных с ними земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, представляется невозможным в силу закона, поскольку в указанном случае законодательством допускается:

заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории и договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя в порядке, установленном частью 2, пунктами 1 и 2 части 8 статьи 66, частью 1 статьи 68, статьей 69, а также статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, соответственно,

*либо*

заключение договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя после предоставления органом местного самоуправления муниципального района земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, соответствующему заинтересованному лицу для включения их в границы территории, подлежащей комплексному освоению по инициативе их правообладателя.

Первый заместитель  
председателя комитета –  
главный архитектор  
Ленинградской области



С.И. Лутченко