



**КонсультантПлюс**

Постановление Правительства  
Санкт-Петербурга от 24.02.2022 N 146  
"О мерах по реализации Закона  
Санкт-Петербурга "О порядке заключения  
договора о комплексном развитии территории  
по инициативе правообладателей земельных  
участков и(или) расположенных на них  
объектов недвижимости"

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

[www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

Дата сохранения: 01.03.2022

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 24 февраля 2022 г. N 146

#### О МЕРАХ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ЗАКОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА "О ПОРЯДКЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И(ИЛИ) РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"

В соответствии с [Законом](#) Санкт-Петербурга от 18.08.2021 N 414-100 "О порядке заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и(или) расположенных на них объектов недвижимости" (далее - Закон Санкт-Петербурга) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Утвердить [Положение](#) о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и(или) расположенных на них объектов недвижимости в Санкт-Петербурге.

2. Внести изменение в [Положение](#) о Комитете по инвестициям Санкт-Петербурга, утвержденное постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.09.2012 N 1042 "О Комитете по инвестициям Санкт-Петербурга", дополнив его пунктом 3.12-1 следующего содержания:

"3.12-1. Обеспечивать в пределах компетенции Комитета подготовку документации, необходимой для заключения договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и(или) расположенных на них объектов недвижимого имущества".

3. Внести изменение в [Положение](#) о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, утвержденное постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 N 98 "О Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Санкт-Петербурга", дополнив его пунктами 3.11-4 и 3.11-5 следующего содержания:

"3.11-4. Заключает от имени Правительства Санкт-Петербурга договоры о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и(или) расположенных на них объектов недвижимости.

3.11-5. В случаях, установленных Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации, согласовывает от имени Правительства Санкт-Петербурга включение в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, не обремененных правами третьих лиц, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур".

4. Комитету по инвестициям Санкт-Петербурга в месячный срок утвердить форму заявления, совместного заявления о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и(или) расположенных на них объектов недвижимости в соответствии с [пунктом 9 статьи 4](#) Закона Санкт-Петербурга.

5. Комитету по градостроительству и архитектуре в месячный срок утвердить форму предложений по комплексному развитию территории и материалов по их обоснованию в соответствии с [пунктом 9 статьи 4](#) Закона Санкт-Петербурга.

6. Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга в месячный срок разработать и утвердить примерную форму договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и(или) расположенных на них объектов недвижимости.

7. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга - руководителя Администрации Губернатора Санкт-Петербурга Пикалёва В.И., вице-губернатора

Санкт-Петербурга Соколова М.Ю. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Линченко Н.В. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга  
А.Д.Беглов

УТВЕРЖДЕНО  
постановлением  
Правительства Санкт-Петербурга  
от 24.02.2022 N 146

**ПОЛОЖЕНИЕ  
О ПОРЯДКЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ  
ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ПО ИНИЦИАТИВЕ  
ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И(ИЛИ) РАСПОЛОЖЕННЫХ  
НА НИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ**

**1. Общие положения**

Настоящее Положение определяет порядок взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и(или) расположенных на них объектов недвижимости в соответствии с [Законом](#) Санкт-Петербурга от 18.08.2021 N 414-100 "О порядке заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и(или) расположенных на них объектов недвижимости" (далее - Закон Санкт-Петербурга).

1.1. Для целей настоящего Положения используются следующие понятия и сокращения:

комплексное развитие территории по инициативе правообладателей - комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и(или) расположенных на них объектов недвижимости;

правообладатели - правообладатель (правообладатели) 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;

соглашение - соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, заключаемое между правообладателями в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации;

Комиссия - Комиссия по комплексному развитию территорий Санкт-Петербурга;

КБ - Комитет по благоустройству Санкт-Петербурга;

КГА - Комитет по градостроительству и архитектуре;

КГИОП - Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

КИ - Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга;

КИО - Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга;

ККИ - Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга;

КПООСОЭБ - Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности;

КППИТ - Комитет по промышленной политике, инновациям и торговле Санкт-Петербурга;

КРТИ - Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга;

КС - Комитет по строительству;

КТ - Комитет по транспорту;

КЭИО - Комитет по энергетике и инженерному обеспечению;

КЭПиСП - Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга;

РА - администрация района Санкт-Петербурга, в границах территории которого планируется КРТ по инициативе правообладателей;

УФСГРКК - территориальное управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по месту нахождения объекта недвижимости.

1.2. Иные понятия, используемые в настоящем Положении, применяются в значениях, определенных федеральным законодательством и законодательством Санкт-Петербурга.

1.3. Договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (далее - договор) заключается на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга о заключении договора.

1.4. Согласование проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга, подготавливаемого в соответствии с настоящим Положением, осуществляется в соответствии с порядком, установленным [Регламентом](#) Правительства Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.12.2003 N 100.

1.5. Предоставление земельного участка или земельных участков в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

1.6. Согласование от имени Правительства Санкт-Петербурга включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, не обремененных правами третьих лиц, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур осуществляется КИО в порядке, предусмотренном действующим законодательством, до направления в КИ заявления о заключении договора.

## **2. Порядок взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при заключении договора**

2.1. В целях заключения договора правообладатели направляют в КИ заявление о заключении договора по форме, утвержденной КИ (далее - заявление), с приложением документов, указанных в [пункте 2 статьи 4](#) Закона Санкт-Петербурга.

В случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, для заключения договора подается совместное заявление по форме, утвержденной КИ. В этом случае к материалам, указанным в [абзаце первом](#) настоящего пункта, прилагается соглашение.

Правообладатель по собственной инициативе вправе представить документы, указанные в [пункте 5 статьи 4](#) Закона Санкт-Петербурга.

По результатам рассмотрения заявления КИ в течение четырех рабочих дней со дня поступления заявления принимает одно из следующих решений:

- о возможности заключения договора;
- о возврате заявления.

Решение о возврате заявления принимается КИ при наличии оснований, предусмотренных в [пункте 3 статьи 5](#) Закона Санкт-Петербурга, и в срок, не превышающий 20 рабочих дней со дня поступления заявления, правообладателю направляется мотивированное заключение.

В случае, предусмотренном в [абзаце пятом](#) настоящего пункта, КИ не позднее дня, следующего за днем принятия соответствующего решения, направляет заявление с приложением документов, указанных в [пункте 2 статьи 4](#) Закона Санкт-Петербурга, и соглашение (при наличии) в Комиссию и направляет запросы в исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга для подготовки заключений, содержащих сведения, необходимые для формирования условий договора (далее - исходные сведения).

2.1.1. Заключение КИО должно содержать сведения о земельных участках, образующих территорию, в отношении которой заключается договор (кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площади, виде разрешенного использования, местоположении, перечне расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, правах, ограничениях (обременениях) прав на такие земельные участки и расположенные на них объекты; наличии в границах территории зон с особыми условиями использования территории, зон действий публичных (частных) сервитутов; наличии решения о резервировании земельных участков и сроке действия решения о резервировании; наличии решения об изъятии земельных участков для государственных нужд; поступлении в отношении земельных участков заявления о предварительном согласовании его предоставления для целей, не связанных со строительством, или заявления о предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством, с указанием сведений о принятии решения об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка для целей, не связанных со строительством, или решения об отказе в его предоставлении для целей, не связанных со строительством; наличии решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, сроке действия указанного решения; поступлении в отношении земельных участков заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка для целей, не связанных со строительством, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, не связанных со строительством; размещении информационного сообщения о проведении аукциона в отношении земельных участков для целей, не связанных со строительством; наличии разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной собственности.

2.1.2. Заключение КБ должно содержать сведения о существующих и планируемых к размещению в границах территории объектах предоставления коммунальных услуг, затрагивающих компетенцию КБ (гараж/гараж-стоянка, плоскостная стоянка автомобилей открытого хранения для обслуживания и хранения грузовых автомобилей и иной техники, в том числе аварийной, используемой для содержания автомобильных дорог регионального значения в Санкт-Петербурге и территорий зеленых насаждений, а также снегоплавильные, снегоприемные пункты); наличии территорий зеленых насаждений общего пользования городского значения, территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, территорий зеленых насаждений, выполняющих специальные функции (в части уличного озеленения); существующих автомобильных дорогах регионального значения в Санкт-Петербурге; лесах в соответствии с [приказом](#) Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 30.10.2013 N 464 "Об утверждении Перечня видов информации, содержащейся в государственном лесном реестре, предоставляемой в обязательном порядке, и условий ее предоставления", а также об ограничениях по использованию лесных участков; наличии государственных программ Санкт-Петербурга или адресных программ, предусматривающих развитие благоустройства территории; планируемых к размещению зонах с особыми условиями использования территории, относящихся к компетенции КБ, в том числе о планируемых границах и размерах таких зон, а также об ограничениях по использованию территории в границах таких зон.

2.1.3. Заключение КГИОП должно содержать сведения о границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников

истории и культуры) народов Российской Федерации, территорий выявленных объектов культурного наследия, территорий зон охраны объектов культурного наследия, защитных зон объектов культурного наследия, режимах использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия и режимах использования территорий объектов культурного наследия, а также о границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург и предмете охраны исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург.

Приложением к заключению КГИОП являются правовые акты об утвержденном предмете охраны объектов культурного наследия, охранных обязательствах (при наличии).

#### 2.1.4. Заключение КГА должно содержать:

сведения о соответствии предложений по комплексному развитию территории, предусмотренных в [подпункте 5 пункта 2 статьи 4](#) Закона Санкт-Петербурга, и материалов по обоснованию, предусмотренных в [подпункте 7 пункта 2 статьи 4](#) Закона Санкт-Петербурга, Генеральному плану Санкт-Петербурга, утвержденному [Законом](#) Санкт-Петербурга от 21.12.2005 N 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга", [Правилам](#) землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, о наличии документации по планировке территории;

сведения о возможности формирования элемента планировочной структуры (квартала) в границах территории, в отношении которой поступило заявление.

2.1.5. Заключение КЭПиСП должно содержать сведения о прогнозах потребности в обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры в сферах образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, социальной защиты населения, культуры.

2.1.6. Заключение ККИ должно содержать сведения о фактическом использовании земельных участков, расположенных в границах территории, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга или государственная собственность на которые не разграничена.

2.1.7. Заключение КПООСОЭБ должно содержать сведения об особо охраняемых природных территориях, включая сведения о статусе, границах, режиме особой охраны этих территорий, планируемых к созданию особо охраняемых природных территориях и их ориентировочных границах, водных объектах и береговых полосах; объектах мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружениях; установленных и планируемых к установлению зонах с особыми условиями использования территорий, относящихся к компетенции КПООСОЭБ, в том числе о границах (планируемых границах) и размерах таких зон, а также об ограничениях по использованию территории в границах таких зон; ограничениях в сфере недропользования; сведения о существующих и планируемых к размещению в границах территории объектах специальной деятельности в части объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения отходов; существующих и планируемых к размещению контейнерных площадках.

2.1.8. Заключение КРТИ должно содержать сведения о текущих и планируемых мероприятиях по развитию транспортной инфраструктуры на прилегающих территориях; возможностях подключения территории к существующей улично-дорожной сети; планируемых работах по благоустройству территории в части проектирования пешеходных территорий, относящихся к компетенции КРТИ; наличии государственных программ Санкт-Петербурга или адресных инвестиционных программ, предусматривающих строительство объектов транспортной инфраструктуры.

2.1.9. Заключение КС должно содержать сведения о наличии мероприятий, реализация которых осуществляется КС в соответствии с решениями о бюджетных инвестициях в объекты государственной собственности Санкт-Петербурга.

2.1.10. Заключение КЭИО должно содержать сведения о существующих и планируемых объектах коммунальной инфраструктуры в сфере инженерного обеспечения, в том числе объектах, включенных в схему и программу развития электроэнергетики Санкт-Петербурга, схему теплоснабжения Санкт-Петербурга, схему водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга и региональную программу газификации Санкт-Петербурга; установленных и планируемых к установлению зонах с особыми условиями использования территории, относящихся к компетенции КЭИО, в том числе о планируемых



границах и размерах таких зон, а также об ограничениях по использованию территории в границах таких зон; наличии государственных программ Санкт-Петербурга или адресных инвестиционных программ, предусматривающих строительство систем коммунальной инфраструктуры. Указанные в настоящем пункте данные включают полученную КЭИО информацию от подведомственных КЭИО ресурсоснабжающих организаций.

2.1.11. Заключение КППИТ должно содержать сведения о производственных зонах Санкт-Петербурга и(или) объектах, имеющих производственное назначение (в случае если территория находится в производственной зоне), а также об особых экономических зонах на территории Санкт-Петербурга (в случае если территория находится в границах особой экономической зоны); планируемых к установлению зонах с особыми условиями использования территории, относящихся к компетенции КППИТ, в том числе о планируемых границах и размерах таких зон, а также об ограничениях по использованию территории в границах таких зон.

2.1.12. Заключение КТ должно содержать сведения о существующих и планируемых объектах транспортной инфраструктуры, относящихся к компетенции КТ, в том числе объектах, включенных в государственные программы Санкт-Петербурга или адресную инвестиционную программу, необходимых для развития территории; их местоположении, о предложениях об очередности планируемого развития территории, этапах проектирования, строительства, реконструкции таких объектов; маршрутах регулярных перевозок наземного пассажирского маршрутного транспорта общего пользования, а также размещения велосипедных дорожек.

2.1.13. Заключение РА должно содержать:

сведения о размещенных и планируемых к размещению на территории объектах благоустройства, зеленых насаждений, а также предложения по развитию объектов благоустройства, размещению зеленых насаждений, которые необходимо выполнить при комплексном развитии территории, о мероприятиях в сфере благоустройства в пределах компетенции РА;

сведения о фактических показателях обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры в сферах образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, социальной защиты населения, культуры.

2.2. Исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга, указанные в [пунктах 2.1.1 - 2.1.13](#) настоящего Положения, готовят заключения по запросу КИ в течение 14 рабочих дней.

2.3. КИ не позднее двух рабочих дней после получения заключения, предусмотренного в [пункте 2.1.1](#) настоящего Положения, направляет в УФСГРКК запрос о получении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости об объектах недвижимости (далее - сведения ЕГРП), расположенных в границах территории, в отношении которой планируется заключение договора о комплексном развитии территории.

2.4. КИ не позднее 18 рабочих дней после получения заключений, указанных в [пунктах 2.1.1 - 2.1.13](#) настоящего Положения, и сведений ЕГРН осуществляет подготовку исходных сведений, в состав которых также включается заключение КИ, содержащее сведения о соответствии предложенного комплексного развития территории задачам, связанным с созданием благоприятного инвестиционного климата в Санкт-Петербурге и привлечением инвестиций в недвижимость, и направляет их в Комиссию в целях формирования условий договора.

Формирование условий договора Комиссией осуществляется в сроки и в порядке, которые установлены в [пунктах 1 и 2 статьи 6](#) Закона Санкт-Петербурга.

2.5. При отсутствии оснований для возврата заявления и прилагаемых к нему материалов, предусмотренных в [пункте 4 статьи 6](#) Закона Санкт-Петербурга, Комиссия в течение пяти рабочих дней после формирования условий договора направляет в КИ заявление правообладателей с прилагаемыми к нему материалами, указанными в [абзаце восьмом пункта 2.1](#) настоящего Положения, и протокол Комиссии, содержащий сформированные условия договора, для подготовки проекта решения Правительства Санкт-Петербурга о заключении договора.

2.6. При наличии оснований для возврата заявления и документов, указанных в [абзаце восьмом](#)

---

[пункта 2.1](#) настоящего Положения, взаимодействие Комиссии, уполномоченного органа и правообладателя осуществляется в соответствии с [пунктами 5 и 6 статьи 6](#) Закона Санкт-Петербурга.

2.7. Решение о заключении договора принимается Правительством Санкт-Петербурга в срок, не превышающий 60 рабочих дней со дня поступления в КИ документов, предусмотренных в [пункте 2.5](#) настоящего Положения.

2.8. Подготовка проекта договора осуществляется КИО в течение 10 рабочих дней со дня вступления в силу решения Правительства Санкт-Петербурга о заключении договора.

2.9. КИО направляет договор правообладателю, направившему заявление, для подписания в срок, не превышающий трех рабочих дней после подготовки проекта договора.

2.10. В случае если правообладатель не подписывает договор в течение 10 рабочих дней, Правительство Санкт-Петербурга отменяет решение о заключении договора в соответствии с [пунктом 3 статьи 7](#) Закона Санкт-Петербурга.

2.11. На основании принятого решения Правительства Санкт-Петербурга о заключении договора КИО в течение 15 рабочих дней со дня получения подписанного правообладателем договора осуществляет заключение договора.

---