

**УКАЗ**  
**ГУБЕРНАТОРА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**О МЕРАХ ПО РЕАЛИЗАЦИИ**  
**ОБЛАСТНОГО ЗАКОНА ОТ 25.02.2015 № 312-ЗС**

Список изменяющих документов  
(в ред. указов Губернатора РО  
от 15.02.2016 [№ 25](#), от 29.02.2016 [№ 37](#), от 24.08.2016 [№ 126](#),  
от 12.12.2016 [№ 172](#), от 06.06.2018 [№ 35](#), от 14.09.2018 [№ 66](#),  
от 11.03.2019 [№ 14](#), от 29.04.2019 [№ 35](#), от 17.06.2019 [№ 47](#),  
от 03.10.2019 [№ 73](#), от 09.11.2019 [№ 83](#), от 28.09.2020 [№ 7](#),  
от 09.02.2021 [№ 20](#), от 11.10.2021 [№ 132](#), от 23.12.2021 [№ 157](#),  
от 29.04.2022 [№ 53](#), от 31.05.2022 [№ 61](#), от 07.10.2022 [№ 102](#),  
от 27.02.2023 [№ 15](#), от 22.09.2023 [№ 89](#))

В целях реализации Областного [закона](#) от 25.02.2015 № 312-ЗС "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов":

1. Утвердить [Порядок](#) принятия решения о соответствии объекта социально-культурного назначения, объекта коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 № 312-ЗС, и о предоставлении юридическим лицам одного или нескольких земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области, в муниципальной собственности, и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов согласно приложению № 1.

(п. 1 в ред. [указа](#) Губернатора РО от 28.09.2020 № 7)

2. Создать земельно-градостроительную комиссию Ростовской области и утвердить ее [состав](#) согласно приложению № 2.

3. Утвердить [Положение](#) о земельно-градостроительной комиссии Ростовской области согласно приложению № 3.

4. Указ вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего указа возложить на первого заместителя Губернатора Ростовской области Скрябина А.Ю.  
(п. 5 в ред. [указа](#) Губернатора РО от 22.09.2023 N 89)

Губернатор  
Ростовской области  
В.Ю.ГОЛУБЕВ

Указ вносит  
правовое управление  
при Губернаторе  
Ростовской области

**ПОРЯДОК  
ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О СООТВЕТСТВИИ ОБЪЕКТА  
СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТА  
КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, МАСШТАБНОГО  
ИНВЕСТИЦИОННОГО  
ПРОЕКТА КРИТЕРИЯМ, УСТАНОВЛЕННЫМ ОБЛАСТНЫМ ЗАКОНОМ  
ОТ 25.02.2015 N 312-ЗС, И О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ  
ОДНОГО ИЛИ НЕСКОЛЬКИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ  
В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ,  
В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, И (ИЛИ) ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ,  
ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ  
РАЗГРАНИЧЕНА,  
В АРЕНДУ БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ**

Список изменяющих документов

(в ред. указов Губернатора РО

от 24.08.2016 N 126, от 12.12.2016 N 172, от 06.06.2018 N 35,  
от 14.09.2018 N 66, от 11.03.2019 N 14, от 03.10.2019 N 73,  
от 09.11.2019 N 83, от 28.09.2020 N 7, от 11.10.2021 N 132,  
от 23.12.2021 N 157, от 31.05.2022 N 61, от 07.10.2022 N 102,  
от 27.02.2023 N 15)

1. Настоящий Порядок регламентирует процедуру принятия решения о соответствии объекта социально-культурного назначения, объекта коммунально-бытового назначения (далее - объект), масштабного инвестиционного проекта (далее - проект) критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов", и о предоставлении юридическим лицам одного или нескольких земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области, в муниципальной собственности, и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее - земельный участок), в аренду без проведения торгов.

(п. 1 в ред. [указа](#) Губернатора РО от 28.09.2020 N 7)

1.1. В настоящем Порядке используются понятия, предусмотренные Областным [законом](#) от 30.07.2013 N 1145-ЗС "О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства" (далее - Областной закон от 30.07.2013 N 1145-ЗС).  
(п. 1.1 введен [указом](#) Губернатора РО от 14.09.2018 N 66)

2. Решение Губернатора Ростовской области о соответствии объекта, проекта критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС, и о предоставлении юридическим лицам земельных участков в аренду без проведения торгов принимается в форме распоряжения Губернатора Ростовской области.

3. Юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка (земельных участков) в аренду для размещения объекта, реализации проекта (далее - заявитель), подает на имя Губернатора Ростовской области [заявление](#) по форме согласно приложению к настоящему Порядку (далее - заявление).

4. К заявлению прилагаются следующие документы:

4.1. Копии учредительных документов заявителя, заверенные заявителем.

4.2. Бизнес-план (технико-экономическое обоснование) размещения объекта, реализации проекта, утвержденный заявителем, включающий следующие разделы:

описание объекта, проекта (суть объекта, проекта, цели и задачи, общие данные, экономическая и социальная значимость объекта, проекта);

организационный план (сроки строительства объекта, сроки реализации проекта с указанием планируемых сроков начала реализации проекта, строительства и ввода в эксплуатацию объектов, создаваемых в результате реализации проекта, этапы реализации проекта; реквизиты правового акта об утверждении документации по планировке территории, в границах которой располагается испрашиваемый земельный участок (при наличии); информация о потребности объекта, объектов, создаваемых в результате реализации проекта, в подключении (технологическом присоединении) к сетям электроснабжения, газоснабжения и инженерно-технического обеспечения с указанием планируемого потребления ресурсов и технической возможности подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения, газоснабжения и инженерно-технического обеспечения; информация о необходимости и технической возможности присоединения объекта, объектов, создаваемых в результате реализации проекта, к транспортной инфраструктуре);

маркетинговый план (конкуренция, оценка рисков, маркетинговая стратегия);

финансовый план (общий объем средств, необходимых для создания (реконструкции) объекта, реализации проекта; объем собственных средств, вкладываемых инвестором в создание (реконструкцию) объекта, реализацию проекта; источники и условия финансирования; окупаемость объекта, проекта; расчет прибылей и убытков; количество создаваемых при реализации проекта новых

рабочих мест; расчет и обоснование размера налоговых и других обязательных платежей в консолидированный бюджет Ростовской области после выхода проекта на проектную мощность);

проект схемы планировочной организации земельного участка (земельных участков) с расчетом показателей в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования и (или) иные графические материалы, отражающие предложения по использованию земельного участка (земельных участков);

срок предоставления земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов;

информация, содержащая в графической и текстовой формах сведения об объекте, объектах, создаваемых в результате реализации проекта, подготовленная в соответствии с документами территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования, на территории которого планируется размещение объекта, реализация проекта, в объеме, дающем представление об объекте, объектах, создаваемых в результате реализации проекта, и подтверждающем обоснованность площади земельного участка, необходимой для размещения объекта, реализации проекта;

обязательства заявителя, принимаемые им в целях размещения объектов, реализации проекта.

Бизнес-план (технико-экономическое обоснование) размещения объекта, реализации проекта может содержать также иные разделы по усмотрению заявителя. (п. 4 в ред. [указа](#) Губернатора РО от 14.09.2018 N 66)

5. В случае реализации проекта в сфере жилищного строительства в соответствии с условием, установленным [подпунктом "а" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, к заявлению прилагаются следующие документы:

5.1. Копии учредительных документов заявителя, заверенные заявителем.

5.2. Бизнес-план (технико-экономическое обоснование) реализации проекта, утвержденный заявителем, включающий следующие разделы:

описание проекта (общие данные, экономическая и социальная значимость проекта);

организационный план (бюджет проекта; сроки реализации проекта с указанием планируемых сроков начала реализации проекта, строительства и ввода в эксплуатацию объектов, создаваемых в результате реализации проекта, этапы реализации проекта; реквизиты правового акта об утверждении документации по планировке территории, в границах которой располагается испрашиваемый земельный участок (при наличии); информация о потребности объектов,

создаваемых в результате реализации проекта, в подключении (технологическом присоединении) к сетям электроснабжения, газоснабжения и инженерно-технического обеспечения с указанием планируемого потребления ресурсов и технической возможности подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения, газоснабжения и инженерно-технического обеспечения; информация о необходимости и технической возможности присоединения объектов, создаваемых в результате реализации проекта, к транспортной инфраструктуре; перечень дошкольных образовательных организаций, поликлиник, стоянок автомобилей, в том числе для временного хранения автомобилей, подлежащих строительству при реализации проекта, и их параметры);

проект схемы планировочной организации земельного участка (земельных участков) с расчетом показателей в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования и (или) иные графические материалы, отражающие предложения по использованию земельного участка (земельных участков);

информация, содержащая в графической и текстовой формах сведения об объектах, создаваемых в результате реализации проекта, подготовленная в соответствии с документами территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования, на территории которого планируется реализация проекта, в объеме, дающем представление об объектах, создаваемых в результате реализации проекта, и подтверждающем обоснованность площади земельного участка, необходимой для реализации проекта;

обязательства заявителя, принимаемые им в целях реализации проекта.

Бизнес-план (технико-экономическое обоснование) реализации проекта может содержать также иные разделы по усмотрению заявителя.

(п. 5 в ред. [указа](#) Губернатора РО от 14.09.2018 N 66)

6. В случае реализации проекта в сфере жилищного строительства в соответствии с условием, установленным [подпунктом "б" пункта 1 части 4 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, к заявлению прилагаются следующие документы:

6.1. Копии учредительных документов заявителя, заверенные заявителем.

6.2. Бизнес-план (технико-экономическое обоснование) реализации проекта, утвержденный заявителем, включающий следующие разделы:

описание проекта (общие данные, экономическая и социальная значимость проекта);

организационный план (бюджет проекта; сроки реализации проекта с указанием планируемых сроков начала реализации проекта, строительства и ввода в эксплуатацию объектов, создаваемых в результате реализации проекта, этапы

реализации проекта; реквизиты правового акта об утверждении документации по планировке территории, в границах которой располагается испрашиваемый земельный участок (при наличии); информация о потребности объектов, создаваемых в результате реализации проекта, в подключении (технологическом присоединении) к сетям электроснабжения, газоснабжения и инженерно-технического обеспечения с указанием планируемого потребления ресурсов и технической возможности подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения, газоснабжения и инженерно-технического обеспечения; информация о необходимости и технической возможности присоединения объектов, создаваемых в результате реализации проекта, к транспортной инфраструктуре);

проект схемы планировочной организации земельного участка (земельных участков) с расчетом показателей в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования и (или) иные графические материалы, отражающие предложения по использованию земельного участка (земельных участков);

обязательства заявителя, принимаемые им в целях реализации проекта;

перечень не завершенных строительством многоквартирных домов, включенных в план-график ("дорожную карту") по осуществлению мер по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, включенных в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный [частью 1.1 статьи 23.1](#) Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", с указанием сроков завершения строительства проблемных объектов, сроков ввода их в эксплуатацию, общей площади жилых помещений в проблемных объектах.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 11.10.2021 N 132)

Бизнес-план (технико-экономическое обоснование) реализации проекта может содержать также иные разделы по усмотрению заявителя.

6.3. Проект графика, определяющего этапы и сроки обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию, предусмотренного [подпунктом "б" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС (далее также - график), заверенный заявителем.

6.4. Смета на завершение строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию (далее - смета).

6.5. Расчет размера площади запрашиваемого (запрашиваемых) земельного участка (земельных участков), произведенный в соответствии с порядком определения площади земельного участка (земельных участков), установленным

Правительством Ростовской области в соответствии с [абзацем шестым части 3 статьи 5](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 28.09.2020 N 7)

6.6. Проекты договоров с объединением (объединениями) пострадавших участников долевого строительства, предусматривающих обеспечение завершения строительства проблемного (проблемных) объекта (объектов) и ввода его (их) в эксплуатацию, в том числе путем финансирования, подписанные объединением (объединениями) пострадавших участников долевого строительства (предоставляются в случае обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения способом, предусмотренным [пунктом 1 части 1 статьи 5.1](#) Областного закона от 30.07.2013 N 1145-ЗС).

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 28.09.2020 N 7)

6.7. Копия определения арбитражного суда о переходе заявителю имущества и обязательств застройщика по ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве проблемного объекта между застройщиком и пострадавшими участниками долевого строительства (предоставляется в случае обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения способом, предусмотренным [пунктом 2 части 1 статьи 5.1](#) Областного закона от 30.07.2013 N 1145-ЗС).

6.8. Проекты договоров о переводе на заявителя прав и обязанностей застройщика по ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве проблемного объекта (проекты договоров цессии), подписанные застройщиком проблемного объекта (предоставляются в случае обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения способом, предусмотренным [пунктом 3 части 1 статьи 5.1](#) Областного закона от 30.07.2013 N 1145-ЗС).

6.9. Документы, подтверждающие согласие пострадавших участников долевого строительства на перевод застройщиком проблемного объекта заявителю прав и обязанностей застройщика по ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве проблемного объекта (предоставляются в случае обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения способом, предусмотренным [пунктом 3 части 1 статьи 5.1](#) Областного закона от 30.07.2013 N 1145-ЗС).

(п. 6 в ред. [указа](#) Губернатора РО от 14.09.2018 N 66)

6.1. В случае реализации проекта в сфере жилищного строительства в соответствии с условием, установленным [подпунктом "в" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, к заявлению прилагаются следующие документы:

6.1.1. Копии учредительных документов заявителя, заверенные заявителем.

6.1.2. Бизнес-план (технико-экономическое обоснование) реализации проекта, утвержденный заявителем, включающий следующие разделы:

описание проекта (общие данные, экономическая и социальная значимость проекта);

организационный план (бюджет проекта; сроки реализации проекта с указанием планируемых сроков начала реализации проекта, строительства и ввода в эксплуатацию объектов, создаваемых в результате реализации проекта; этапы реализации проекта; реквизиты правового акта об утверждении документации по планировке территории, в границах которой располагается испрашиваемый земельный участок);

обязательства заявителя, принимаемые им в целях реализации проекта.

Бизнес-план (технико-экономическое обоснование) реализации проекта может содержать также иные разделы по усмотрению заявителя.

6.1.3. Копия соглашения, заключенного в соответствии с [подпунктом "в" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС уполномоченным Правительством Ростовской области исполнительным органом Ростовской области, администрацией муниципального образования, на территории которого расположен проблемный объект, и заявителем, заверенная заявителем.

(п. 6.1 введен [указом](#) Губернатора РО от 14.09.2018 N 66; в ред. [указа](#) Губернатора РО от 07.10.2022 N 102)

6.2. В случае реализации проекта в сфере жилищного строительства в соответствии с условием, установленным [подпунктом "г" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, к заявлению прилагаются следующие документы:

6.2.1. Копии учредительных документов заявителя, заверенные заявителем.

6.2.2. Бизнес-план (технико-экономическое обоснование) реализации проекта, утвержденный заявителем, включающий следующие разделы:

описание проекта (общие данные, экономическая и социальная значимость проекта);

организационный план (бюджет проекта; сроки реализации проекта с указанием планируемых сроков начала реализации проекта, строительства и ввода в эксплуатацию объектов, создаваемых в результате реализации проекта; этапы реализации проекта; реквизиты правового акта об утверждении документации по планировке территории, в границах которой располагается испрашиваемый земельный участок);

обязательства заявителя, принимаемые им в целях реализации проекта.

Бизнес-план (технико-экономическое обоснование) реализации проекта может

содержать также иные разделы по усмотрению заявителя.

6.2.3. Копия соглашения о передаче жилых помещений в государственную собственность Ростовской области или муниципальную собственность для обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих по договорам социального найма в многоквартирных домах, признанных в установленном законодательством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, и (или) детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, между инвестором и исполнительным органом Ростовской области в сфере строительства (в случае, если испрашиваемые земельные участки находятся в государственной собственности Ростовской области) или администрацией муниципального образования, в границах которого осуществляется реализация масштабного инвестиционного проекта (в случае, если испрашиваемые земельные участки находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на них не разграничена), заключенного в соответствии с [частью 5 статьи 5](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 07.10.2022 N 102)

Неотъемлемой частью соглашения является перечень передаваемых в государственную собственность Ростовской области либо муниципальную собственность жилых помещений площадью не менее 5 процентов общей площади жилых помещений, строительство которых возможно на земельном участке (земельных участках), необходимом (необходимых) для реализации инвестиционного проекта в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, с указанием сроков их передачи и характеристик.

(п. 6.2 введен [указом](#) Губернатора РО от 23.12.2021 N 157)

7. В случае реализации проекта в сфере реновации территории в соответствии с условиями, установленными [пунктом 3 части 8 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, к заявлению, помимо документов, указанных в [пункте 4](#) настоящего Порядка, прилагаются следующие документы:

7.1. Копии договора (договоров) аренды земельного участка (земельных участков), заверенные заявителем.

7.2. Перечень расположенных на земельном участке (земельных участках) зданий, сооружений, с указанием кадастровых номеров зданий, сооружений.

7.3. Информация о механизме финансирования реализации проекта заявителем.  
(п. 7 в ред. [указа](#) Губернатора РО от 06.06.2018 N 35)

8. Заявитель вправе, помимо документов, указанных в [пунктах 4 - 7](#) настоящего Порядка, приложить к заявлению иные документы, подтверждающие соответствие объектов, проекта критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС.

9. Управление документационного обеспечения Правительства Ростовской области в течение двух рабочих дней со дня получения заявления и прилагаемых к нему документов осуществляет их регистрацию в межведомственной системе электронного документооборота и делопроизводства "Дело" и направляет в земельно-градостроительную комиссию Ростовской области (далее - Комиссия).

10. В целях проверки заявления и прилагаемых к нему документов на соответствие требованиям, указанным в [пунктах 3 - 7](#) настоящего Порядка, секретарь Комиссии в течение двух рабочих дней со дня их получения обеспечивает направление:

в министерство экономического развития Ростовской области - копий заявления и бизнес-плана (технико-экономического обоснования);

в исполнительные органы Ростовской области, осуществляющие координацию и регулирование деятельности в соответствующих отраслях (сферах управления), в Региональную службу государственного строительного надзора Ростовской области (в случае реализации проекта в сфере жилищного строительства, предусмотренного [подпунктами "б", "в" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС) - копий заявления и прилагаемых к нему документов.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 07.10.2022 N 102)

Исполнительные органы Ростовской области, указанные в [абзацах втором, третьем](#) настоящего пункта, осуществляют проверку заявления и прилагаемых к нему документов на соответствие требованиям, указанным в [пунктах 3 - 7](#) настоящего Порядка.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 07.10.2022 N 102)

По результатам проверки исполнительные органы, указанные в [абзацах втором, третьем](#) настоящего пункта, в течение двух рабочих дней со дня получения заявления и прилагаемых к нему документов направляют в адрес секретаря Комиссии уведомление о соответствии заявления и прилагаемых к нему документов требованиям, указанным в [пунктах 3 - 7](#) настоящего Порядка, а в случае несоответствия представленных документов требованиям, указанным в [пунктах 3 - 7](#) настоящего Порядка, и (или) непредставления (представления не в полном объеме) указанных документов - уведомление о необходимости возврата документов с указанием причин такого возврата.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 07.10.2022 N 102)

При получении уведомления о необходимости возврата документов секретарь Комиссии в течение двух рабочих дней со дня получения уведомления о необходимости возврата документов обеспечивает возврат заявления и прилагаемых к нему документов заявителю с указанием причин такого возврата.

(п. 10 в ред. [указа](#) Губернатора РО от 09.11.2019 N 83)

11. В случае если заявление и прилагаемые к нему документы соответствуют

требованиям, указанным в [пунктах 3 - 7](#) настоящего Порядка, секретарь Комиссии в срок не позднее 6 рабочих дней со дня получения заявления и прилагаемых к нему документов обеспечивает направление копии заявления и прилагаемых к нему документов в министерство экономического развития Ростовской области, министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области, министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области, министерство сельского хозяйства и продовольствия Ростовской области, министерство природных ресурсов и экологии Ростовской области, Региональную службу государственного строительного надзора Ростовской области (в случае реализации проекта в сфере жилищного строительства, предусмотренного [подпунктами "б", "в" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС), иные исполнительные органы Ростовской области, осуществляющие координацию и регулирование деятельности в соответствующих отраслях (сферах управления), в администрацию муниципального района, городского округа, на территории которых предполагается размещение объекта, реализация проекта. В указанный в настоящем пункте срок копии заявления и прилагаемых к нему документов направляются также в правовое управление при Губернаторе Ростовской области, министерство финансов Ростовской области.

(в ред. указов Губернатора РО от 28.09.2020 [N 7](#), от 07.10.2022 [N 102](#), от 27.02.2023 [N 15](#))

12. Министерство экономического развития Ростовской области в течение трех рабочих дней со дня получения заявления и прилагаемых к нему документов направляет запросы в уполномоченные органы с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия о предоставлении следующих документов и информации:

сведений, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц;

справок об исполнении налогоплательщиком (плательщиком сбора, плательщиком страховых взносов, налоговым агентом) обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов;

справок о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам организаций и индивидуальных предпринимателей.

При отсутствии технической возможности использования системы межведомственного электронного взаимодействия межведомственное взаимодействие может осуществляться почтовым отправлением, курьером или в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи.

Заявитель вправе по собственной инициативе в составе документов, прилагаемых к заявлению, представить документы и информацию, предусмотренные абзацами вторым - четвертым настоящего пункта. При этом указанные документы и информация представляются по состоянию не ранее 30 дней

до дня подачи заявления с одновременным предъявлением оригиналов. В указанном случае министерством экономического развития Ростовской области межведомственные запросы не направляются.

При наличии у заявителя задолженности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов министерство экономического развития Ростовской области в течение 2 рабочих дней со дня получения информации об указанной задолженности направляет заявителю уведомление с предложением погасить задолженность в письменной форме, а также по адресу электронной почты, указанному в заявлении. Заявитель вправе погасить задолженность и в срок не позднее 40 дней со дня направления ему уведомления в письменной форме, указанного в настоящем абзаце, представить в министерство экономического развития Ростовской области подтверждающие документы. В случае если в соответствии с действующим законодательством заявителю предоставлена отсрочка (рассрочка) по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, заявитель вправе в срок не позднее 40 дней со дня направления ему уведомления в письменной форме, указанного в настоящем абзаце, представить в министерство экономического развития Ростовской области копию решения о предоставлении такой отсрочки (рассрочки).

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 28.09.2020 N 7)

В случае непредставления заявителем в установленный срок документов, указанных в [абзаце седьмом](#) настоящего пункта, министерство экономического развития Ростовской области извещает об этом Комиссию. Секретарь Комиссии в течение 2 рабочих дней со дня получения указанного извещения возвращает заявителю заявление и прилагаемые к нему документы с письменным уведомлением о причинах возврата. Секретарь Комиссии уведомляет о возврате заявления и прилагаемых к нему документов исполнительные органы Ростовской области, администрацию муниципального района, городского округа, на территории которых предполагается размещение объекта, реализация проекта, которым были направлены копии заявления и прилагаемых к нему документов.

(в ред. указов Губернатора РО от 28.09.2020 N 7, от 07.10.2022 N 102)

(п. 12 в ред. [указа](#) Губернатора РО от 14.09.2018 N 66)

13. Утратил силу. - [Указ](#) Губернатора РО от 14.09.2018 N 66.

14. Министерство экономического развития Ростовской области, а также исполнительные органы Ростовской области, осуществляющие координацию и регулирование деятельности в соответствующих отраслях (сферах управления), указанные в пункте 11 настоящего Порядка, в течение 50 дней со дня получения копий заявления и прилагаемых к нему документов подготавливают и направляют в Комиссию мотивированное заключение о соответствии (несоответствии) объекта, проекта критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС, об ожидаемых результатах влияния на социально-экономическое развитие Ростовской области и муниципального образования размещения объекта, реализации проекта,

обоснованности указанного в заявлении срока предоставления земельного участка в аренду.

(в ред. указов Губернатора РО от 23.12.2021 N 157, от 07.10.2022 N 102, от 27.02.2023 N 15)

15. Министерство сельского хозяйства и продовольствия Ростовской области, министерство природных ресурсов и экологии Ростовской области в течение 50 календарных дней со дня получения копии заявления и прилагаемых к нему документов подготавливает и направляет в Комиссию мотивированные заключения о:

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 27.02.2023 N 15)

соответствии (несоответствии) объекта, проекта критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС, об ожидаемых результатах влияния на социально-экономическое развитие Ростовской области и муниципального образования размещения объекта, реализации проекта (только в случае, если указанные в настоящем пункте исполнительные органы Ростовской области осуществляют координацию и регулирование деятельности в отраслях (сферах управления), соответствующих назначению размещения объектов, реализации проекта, указанных в заявлении);

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 07.10.2022 N 102)

возможности предоставления земельного участка (земельных участков), перевода земельного участка (земельных участков) из одной категории в другую с учетом природоохранного и земельного законодательства, в том числе Федерального [закона](#) от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую".

В случае реализации проекта в сфере сельского хозяйства, предусматривающего производство кормов для животноводства и (или) выпас сельскохозяйственных животных, предусмотренного [пунктом 3 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, мотивированное заключение министерства сельского хозяйства и продовольствия Ростовской области также должно содержать информацию (сведения) о соответствии площади предоставляемого заявителю земельного участка (земельных участков) для осуществления хозяйственной деятельности, связанной с производством кормов для животноводства и (или) выпасом сельскохозяйственных животных, площади, рассчитанной исходя из расчета не менее 20 условных голов сельскохозяйственных животных на 100 гектаров. Министерство сельского хозяйства и продовольствия Ростовской области в течение 30 календарных дней со дня получения копии заявления и прилагаемых к нему документов подготавливает и направляет указанное в настоящем абзаце заключение в Комиссию и министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области.

(абзац введен [указом](#) Губернатора РО от 12.12.2016 N 172; в ред. [указа](#) Губернатора

РО от 27.02.2023 N 15)

16. Министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области в течение 43 календарных дней со дня получения копии заявления и прилагаемых к нему документов подготавливает и направляет в Комиссию и министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области мотивированное заключение о возможности строительства объекта с учетом законодательства о градостроительной деятельности и документов территориального планирования Ростовской области и соответствующего муниципального образования, о возможности предоставления земельного участка (земельных участков), перевода земельного участка (земельных участков) из одной категории в другую с учетом земельного законодательства, в том числе Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ.

(в ред. указа Губернатора РО от 27.02.2023 N 15)

В случае реализации проекта в сфере реновации территории, предусмотренного пунктом 3 части 8 статьи 4 Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, мотивированное заключение министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области должно также содержать информацию (сведения) о соответствии (несоответствии) проекта условиям, предусмотренным пунктом 3 части 8 статьи 4 Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС.

(абзац введен указом Губернатора РО от 06.06.2018 N 35)

17. Министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области в течение 50 календарных дней со дня получения копии заявления и прилагаемых к нему документов подготавливает и направляет в Комиссию мотивированное заключение о возможности (невозможности) предоставления земельного участка (земельных участков) заявителю.

(в ред. указа Губернатора РО от 27.02.2023 N 15)

18. В случае реализации проекта в сфере жилищного строительства в соответствии с условием, предусмотренным подпунктом "б" пункта 1 части 7 статьи 4 Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, Региональная служба государственного строительного надзора Ростовской области в течение 50 дней со дня получения копий заявления и прилагаемых к нему документов подготавливает и направляет в Комиссию:

(в ред. указа Губернатора РО от 27.02.2023 N 15)

мотивированное заключение, содержащее информацию о соответствии (несоответствии) проекта условию, предусмотренному подпунктом "б" пункта 1 части 7 статьи 4 Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, соблюдении (несоблюдении) заявителем условий, установленных статьей 5.1 Областного закона

от 30.07.2013 N 1145-ЗС, соответствии (несоответствии) расчета размера площади запрашиваемого (запрашиваемых) земельного участка (земельных участков) положениям порядка определения площади земельного участка (земельных участков), установленного Правительством Ростовской области в соответствии с [абзацем шестым части 3 статьи 5](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС; (в ред. [указа](#) Губернатора РО от 11.10.2021 N 132)

копию правового акта Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области об утверждении графика, определяющего этапы и сроки обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию.

В случае реализации проекта в сфере жилищного строительства в соответствии с условием, предусмотренным [подпунктом "в" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, Региональная служба государственного строительного надзора Ростовской области в течение 50 дней со дня получения копий заявления и прилагаемых к нему документов подготавливает и направляет в Комиссию мотивированное заключение, содержащее информацию о соответствии (несоответствии) проекта условию, предусмотренному [подпунктом "в" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, соблюдении (несоблюдении) заявителем условий, предусмотренных [статьей 5.2](#) Областного закона от 30.07.2013 N 1145-ЗС.

(в ред. указов Губернатора РО от 14.09.2018 [N 66](#), от 27.02.2023 [N 15](#))

19. Министерство экономического развития Ростовской области в течение 60 календарных дней со дня получения копии заявления и прилагаемых к нему документов подготавливает и направляет в Комиссию мотивированное заключение о соответствии сведений, содержащихся в заявлении, сведениям из Единого государственного реестра юридических лиц, об исполнении заявителем обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней и налоговых санкций, о состоянии расчетов заявителя по страховым взносам, пеням и штрафам.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 12.12.2016 N 172)

20. Руководители исполнительных органов Ростовской области, указанных в [пунктах 14 - 19](#) настоящего Порядка, несут персональную ответственность за своевременное предоставление в Комиссию мотивированных заключений.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 07.10.2022 N 102)

21. Администрация муниципального района, городского округа, на территории которых предполагается размещение объекта, реализация проекта, в течение 35 дней со дня получения копий заявления и прилагаемых к нему документов подготавливает и направляет в Комиссию, министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области, министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области, а также в Региональную службу государственного

строительного надзора Ростовской области (в случае реализации проекта в сфере жилищного строительства в соответствии с условиями, предусмотренными [подпунктами "б", "в" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС) мотивированное заключение о:  
(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 27.02.2023 N 15)

возможности (невозможности) предоставления земельного участка (земельных участков) для размещения объекта, реализации проекта с учетом документов территориального планирования, градостроительного зонирования, местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденной документации по планировке территории, в границах которой располагается испрашиваемый земельный участок (земельные участки) (при наличии такой документации);

возможности (невозможности) перевода земельного участка (земельных участков) из одной категории в другую с учетом действующего законодательства, возможности (невозможности) приведения вида разрешенного использования предоставляемого земельного участка (земельных участков) в соответствие с правилами землепользования и застройки, возможности (невозможности) внесения изменений в утвержденный в установленном порядке проект планировки территории, в границах которой располагается испрашиваемый земельный участок (земельные участки) (в случае, если предоставление земельного участка (земельных участков) для размещения объекта, реализации проекта не соответствует требованиям и документам, указанным в [абзаце втором](#) настоящего пункта);

возможности (невозможности) подключения (технологического присоединения) объекта, объектов, создаваемых в результате реализации проекта, к сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения; о размере платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения;

ожидаемых результатах влияния размещения объекта, реализации проекта на социально-экономическое развитие муниципального образования, обоснованности указанного в заявлении срока предоставления земельного участка в аренду.

Мотивированное заключение должно содержать также информацию о градостроительных регламентах, установленных (либо планируемых к установлению) в границах испрашиваемого заявителем земельного участка (земельных участков).

В случае реализации проекта в сфере жилищного строительства, предусмотренного [подпунктом "а" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, мотивированное заключение администрации муниципального района, городского округа должно содержать также информацию о соответствии (несоответствии) проекта требованиям по обеспеченности населения предлагаемой к застройке территории дошкольными образовательными организациями, поликлиниками, стоянками автомобилей, в том числе для временного хранения

автомобилей, в соответствии с установленными нормативами градостроительного проектирования поселения, городского округа расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности данными объектами и максимально допустимого уровня их территориальной доступности.

В случае реализации проекта в сфере жилищного строительства, предусмотренного [подпунктом "б" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, мотивированное заключение администрации муниципального района, городского округа должно содержать также информацию о соблюдении (несоблюдении) заявителем условий, предусмотренных [подпунктом "б" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС и [статьей 5.1](#) Областного закона от 30.07.2013 N 1145-ЗС, о соответствии (несоответствии) расчета размера площади запрашиваемого (запрашиваемых) земельного участка (земельных участков) положениям порядка определения площади земельного участка (земельных участков), установленного Правительством Ростовской области в соответствии с [абзацем шестым части 3 статьи 5](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, о возможности (невозможности) реализации проекта в соответствии с графиком, о возможности (невозможности) завершения строительства проблемного объекта в соответствии со сметой.

В случае реализации проекта в сфере жилищного строительства, предусмотренного [подпунктом "в" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, мотивированное заключение администрации муниципального района, городского округа должно содержать также информацию о соблюдении (несоблюдении) заявителем условий, предусмотренных [подпунктом "в" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС и [статьей 5.2](#) Областного закона от 30.07.2013 N 1145-ЗС.

В случае реализации проекта в сфере жилищного строительства, предусмотренного [подпунктом "г" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, мотивированное заключение администрации муниципального района, городского округа должно содержать также информацию о соблюдении (несоблюдении) заявителем условий, предусмотренных [подпунктом "г" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС.

В случае если реализация проекта предусматривает жилищное строительство, мотивированное заключение администрации муниципального района, городского округа должно содержать также информацию о возможности (невозможности) обеспечения населения предлагаемой к застройке территории объектами местного значения поселения, городского округа, муниципального района в области социального и культурно-бытового обеспечения населения в соответствии с установленными нормативами градостроительного проектирования поселения, городского округа, расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности такими объектами и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов.

В случае если распоряжение земельным участком (земельными участками) осуществляется органом местного самоуправления поселения, мотивированное заключение согласовывается с этим органом местного самоуправления поселения в течение срока, указанного в [абзаце первом](#) настоящего пункта.

(п. 21 в ред. [указа](#) Губернатора РО от 23.12.2021 N 157)

22. Комиссия в течение 70 календарных дней со дня регистрации заявления и прилагаемых к нему документов рассматривает их и мотивированные заключения, указанные в [пунктах 14 - 19, 21](#) настоящего Порядка, подготавливает и утверждает итоговое заключение о соответствии (несоответствии) объекта, проекта критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС (далее - итоговое заключение). Итоговое заключение утверждается протоколом заседания комиссии и является неотъемлемой его частью.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 27.02.2023 N 15)

23. Итоговое заключение должно содержать информацию о соответствии (несоответствии) сведений, содержащихся в заявлении, сведениям из Единого государственного реестра юридических лиц, об исполнении (неисполнении) заявителем обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, о состоянии расчетов заявителя по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам; об объекте, проекте, его количественных характеристиках, об ожидаемых результатах влияния размещения объекта, реализации проекта на социально-экономическое развитие Ростовской области и (или) развитие отдельных муниципальных образований; об испрашиваемом земельном участке (земельных участках); о позиции заинтересованных исполнительных органов Ростовской области и органов местного самоуправления.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 07.10.2022 N 102)

В случае реализации проекта в сфере жилищного строительства, соответствующего условию, предусмотренному [подпунктом "б" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, к итоговому заключению прилагается копия правового акта Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области об утверждении графика, определяющего этапы и сроки обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию.

В случае реализации проекта в сфере жилищного строительства, соответствующего условию, предусмотренному [подпунктом "в" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, к итоговому заключению прилагается копия соглашения, заключенного в соответствии с [подпунктом "в" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС уполномоченным Правительством Ростовской области исполнительным органом Ростовской области, администрацией муниципального образования, на территории которого расположен проблемный объект, и заявителем.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 07.10.2022 N 102)

При отсутствии мотивированных заключений соответствующих органов в итоговом заключении отражается указанная информация.

Итоговое заключение должно содержать вывод о соответствии (несоответствии) объекта, проекта критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС, о возможности (невозможности) предоставления юридическому лицу земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов. (в ред. [указа](#) Губернатора РО от 03.10.2019 N 73)

В случае наличия разногласий между позициями отдельных исполнительных органов Ростовской области, а также при наличии заключений исполнительных органов Ростовской области или соответствующего органа местного самоуправления о несоответствии объекта, проекта критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС, в итоговом заключении отражается их содержание.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 07.10.2022 N 102)  
(п. 23 в ред. [указа](#) Губернатора РО от 14.09.2018 N 66)

24. Итоговое заключение в течение двух рабочих дней со дня его утверждения Комиссией направляется секретарем Комиссии в адрес заместителя Губернатора Ростовской области, ведущего соответствующие вопросы согласно распределению обязанностей между заместителями Губернатора Ростовской области (далее - заместитель Губернатора Ростовской области).

25. В случае, если в итоговом заключении содержится вывод о соответствии объекта, проекта критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС, и о возможности предоставления юридическому лицу земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов, заместитель Губернатора Ростовской области в течение трех рабочих дней со дня получения итогового заключения направляет письмо на имя Губернатора Ростовской области с просьбой разрешить подготовку проекта распоряжения Губернатора Ростовской области о соответствии объекта, проекта критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС, и о предоставлении юридическому лицу земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 03.10.2019 N 73)

Распоряжение Губернатора Ростовской области должно содержать:

решение о соответствии объекта, проекта критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС;

решение о предоставлении юридическому лицу земельного участка (земельных участков);

информацию о месте нахождения, кадастровом номере и площади предоставляемого в аренду земельного участка (земельных участков);

обязательства юридического лица, принимаемые им в целях размещения объектов, реализации проекта;

в случае предоставления земельного участка (земельных участков), находящегося (находящихся) в муниципальной собственности, земельного участка (земельных участков), государственная собственность на который (которые) не разграничена, - поручение органу (органам) местного самоуправления заключить договор аренды с соответствующим юридическим лицом;

поручение о заключении договоров аренды без проведения торгов в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для размещения объектов, реализации проекта, а также измененного земельного участка (в том числе при изменении вида разрешенного использования таких земельных участков) - в случае реализации арендатором права на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененного земельных участков, предусмотренного [пунктом 4 статьи 11.8](#) Земельного кодекса Российской Федерации;

запрет на заключение договоров субаренды земельного участка (земельных участков), на передачу своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другому лицу.

В случае, если земельный участок (земельные участки) относится (относятся) к категории земель, не допускающей размещение объекта, реализацию проекта, в распоряжении Губернатора Ростовской области указывается, что предоставление земельного участка (земельных участков) осуществляется после перевода земельного участка (земельных участков) в соответствующую категорию, и предлагается заявителю обратиться с ходатайством о переводе земельного участка (земельных участков) из одной категории в другую в установленном порядке.

Если размещение на испрашиваемом земельном участке (земельных участках) объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, объектов, создаваемых в результате реализации масштабного инвестиционного проекта, не соответствует документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки, документации по планировке территории, и (или) если земельный участок (земельные участки) должен быть образован (должны быть образованы), и (или) если для размещения на земельном участке (земельных участках) соответствующих объектов необходима разработка документации по планировке территории, то в распоряжении Губернатора Ростовской области могут быть предусмотрены положения о том, что заинтересованным органам и организациям рекомендуется не позднее 18 месяцев со дня принятия такого решения обеспечить внесение необходимых для размещения соответствующих объектов изменений в указанные документы, и (или) разработку и утверждение документации по планировке территории, и (или) образование земельного участка (земельных участков), а также могут быть даны иные поручения (рекомендации), необходимые для заключения договора аренды земельного участка (земельных участков). Договор

аренды земельного участка (земельных участков) с соответствующим юридическим лицом заключается только после выполнения поручений (рекомендаций), необходимых для заключения договора аренды земельного участка (земельных участков) и предусмотренных в распоряжении Губернатора Ростовской области.  
(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 11.10.2021 N 132)

В распоряжении Губернатора Ростовской области в случае, если размещение на испрашиваемом земельном участке (земельных участках) объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, объектов, создаваемых в результате реализации масштабного инвестиционного проекта, не соответствует документам территориального планирования Ростовской области, документам территориального планирования муниципальных образований, правилам землепользования и застройки, документации по планировке территории, могут быть предусмотрены положения о том, что всем заинтересованным органам и организациям рекомендуется в срок не позднее 18 месяцев со дня принятия такого распоряжения обеспечить внесение необходимых для размещения соответствующих объектов изменений в указанные документы, и договор аренды земельного участка (земельных участков) с соответствующим юридическим лицом заключается только после вступления в силу соответствующих изменений в данные документы.  
(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 28.09.2020 N 7)

В случае, если земельный участок (земельные участки), находящийся (находящиеся) в муниципальной собственности, земельный участок (земельные участки), государственная собственность на который (которые) не разграничена, предоставляется (предоставляются) для реализации проекта в сфере жилищного строительства, указанного в [подпункте "б" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, в распоряжении Губернатора Ростовской области предусматривается также поручение заключить договор аренды земельного участка:

в случае, установленном [пунктом 1 части 1 статьи 5.1](#) Областного закона от 30.07.2013 N 1145-ЗС, - после заключения заявителем с объединением участников долевого строительства договора, предусматривающего обеспечение завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию, в том числе путем его финансирования;

в случае, установленном [пунктом 2 части 1 статьи 5.1](#) Областного закона от 30.07.2013 N 1145-ЗС, - после государственной регистрации перехода к заявителю прав на проблемный объект и земельный участок, предназначенный для размещения проблемного объекта;

в случае, установленном [пунктом 3 части 1 статьи 5.1](#) Областного закона от 30.07.2013 N 1145-ЗС, - после заключения с застройщиком проблемного объекта с согласия пострадавших участников долевого строительства договоров о переводе на заявителя прав и обязанностей застройщика (договоров цессии).

При этом в распоряжении Губернатора Ростовской области предусматривается право органа местного самоуправления на односторонний отказ от договора аренды в связи с несоответствием проекта в сфере жилищного строительства критерию, указанному в [пункте 4 части 2 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС.

Если земельный участок (земельные участки) предоставляется (предоставляются) для реализации проекта в сфере реновации территории, указанного в [пункте 3 части 8 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, в распоряжении Губернатора Ростовской области также предусматривается:

в случае предоставления земельного участка (земельных участков) юридическому лицу, указанному в абзацах шестом, седьмом [пункта 3 части 8 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, - поручение расторгнуть с указанным юридическим лицом заключенный с ним договор аренды земельного участка (земельных участков), заключить новый договор аренды на испрашиваемый (испрашиваемые) земельный участок (земельные участки) для реализации проекта в сфере реновации территории;

в случае необходимости - поручение о приведении вида разрешенного использования земельного участка (земельных участков), находящегося у юридического лица в аренде, в соответствие с правилами землепользования и застройки.

(п. 25 в ред. [указа](#) Губернатора РО от 11.03.2019 N 14)

26. В случае предоставления земельного участка (земельных участков) для реализации проекта в сфере жилищного строительства, указанного в [подпункте "б" пункта 1 части 7 статьи 4](#) Областного закона от 25.02.2015 N 312-ЗС, заявитель представляет в Региональную службу государственного строительного надзора Ростовской области:

ежеквартально, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом, информацию о выполнении графика;

копию акта ввода в эксплуатацию проблемного объекта.

Региональная служба государственного строительного надзора Ростовской области в течение 30 дней со дня окончания срока, предусмотренного графиком для ввода проблемного объекта в эксплуатацию:

подготавливает заключение об исполнении (неисполнении) заявителем обязательств по обеспечению прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения в соответствии со [статьей 5.1](#) Областного закона от 30.07.2013 N 1145-ЗС, о выполнении (невыполнении) графика;

направляет указанное заключение в администрацию соответствующего муниципального образования.

Заключение о неисполнении заявителем обязательств по обеспечению прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения в соответствии со [статьей 5.1](#) Областного закона от 30.07.2013 N 1145-ЗС и невыполнении заявителем графика является основанием для одностороннего отказа органа местного самоуправления от договора аренды земельного участка (земельных участков), заключенного на основании распоряжения Губернатора Ростовской области, указанного в [пункте 25](#) настоящего Порядка.  
(п. 26 в ред. [указа](#) Губернатора РО от 14.09.2018 N 66)

26.1. В случае предоставления земельного участка (земельных участков) для размещения объекта, реализации проекта арендатор земельного участка (земельных участков) вправе обратиться с заявлением о внесении изменений в показатели объекта, проекта, в том числе в сроки размещения такого объекта, реализации такого проекта.

Предлагаемые изменения показателей объекта, проекта не должны повлечь несоответствие объекта, проекта критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС.

Рассмотрение заявления о внесении изменений в показатели объекта, проекта осуществляется в порядке, установленном настоящим Порядком для принятия решения о соответствии объекта, проекта критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС.

По результатам рассмотрения заявления о внесении изменений в показатели объекта, проекта Комиссия подготавливает и утверждает заключение о согласовании (об отказе в согласовании) изменений показателей объекта, проекта.

В случае если изменяются показатели объекта, проекта, указанные в ранее принятом распоряжении Губернатора Ростовской области о соответствии объекта, проекта критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС, заключение о согласовании изменений показателей объекта, проекта в течение двух рабочих дней со дня его утверждения Комиссией направляется секретарем Комиссии в адрес заместителя Губернатора Ростовской области в целях подготовки проекта распоряжения Губернатора Ростовской области о внесении соответствующих изменений.

(п. 26.1 введен [указом](#) Губернатора РО от 31.05.2022 N 61)

27. Распоряжение Губернатора Ростовской области, указанное в [пункте 25](#) настоящего Порядка, является основанием для заключения договора аренды земельного участка без проведения торгов:

министерством имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области - в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области;

органом местного самоуправления - в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

28. В случае, если в соответствии с действующим законодательством не допускается перевод земельного участка (земельных участков), указанного (указанных) в заявлении, в соответствующую категорию, заместитель Губернатора Ростовской области по истечении трех месяцев со дня принятия распоряжения Губернатора Ростовской области, содержащего условие, указанное в абзаце десятом пункта 25 настоящего Порядка, направляет письмо на имя Губернатора Ростовской области с просьбой разрешить подготовку проекта распоряжения Губернатора Ростовской области о признании утратившим силу вышеназванного распоряжения Губернатора Ростовской области.

(п. 28 в ред. [указа](#) Губернатора РО от 11.03.2019 N 14)

28.1. В случае если по истечении 18 месяцев со дня принятия распоряжения Губернатора Ростовской области, содержащего условия, указанные в [абзаце одиннадцатом пункта 25](#) настоящего Порядка, не были внесены изменения в документы территориального планирования Ростовской области, документы территориального планирования муниципальных образований, правила землепользования и застройки, документацию по планировке территории, предусматривающие размещение в границах земельного участка (земельных участков) объекта, объектов, создаваемых в результате реализации проекта, не утверждена документация по планировке территории, не образован земельный участок (земельные участки) либо не выполнены иные поручения (рекомендации), необходимые для заключения договора аренды земельного участка (земельных участков), указанные в распоряжении Губернатора Ростовской области, заместитель Губернатора Ростовской области направляет письмо на имя Губернатора Ростовской области с просьбой разрешить подготовку проекта распоряжения Губернатора Ростовской области о признании утратившим силу вышеназванного распоряжения Губернатора Ростовской области.

(п. 28.1 введен [указом](#) Губернатора РО от 11.03.2019 N 14; в ред. [указа](#) Губернатора РО от 11.10.2021 N 132)

29. В случае, если в итоговом заключении содержится вывод о несоответствии объекта, проекта критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС, и (или) о невозможности предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов, заместитель Губернатора Ростовской области в течение трех рабочих дней со дня получения итогового заключения направляет письмо на имя Губернатора Ростовской области с просьбой разрешить подготовку проекта распоряжения Губернатора Ростовской области об отказе в предоставлении юридическому лицу земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов.

(п. 29 в ред. [указа](#) Губернатора РО от 03.10.2019 N 73)

29.1. В случае, если на дату подачи на имя Губернатора Ростовской области заявления с просьбой о предоставлении земельного участка на рассмотрении в установленном порядке уже находится представленное ранее другим заявителем заявление с просьбой о предоставлении этого же земельного участка (далее соответственно - заявление, поступившее позже, заявление, поступившее ранее), указанные заявления рассматриваются независимо друг от друга. При этом первым на рассмотрение комиссии в целях утверждения итогового заключения выносится заявление, поступившее ранее.

В случае, если итоговое заключение, утвержденное комиссией по итогам рассмотрения заявления, поступившего ранее, содержит вывод о соответствии проекта, объекта критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС, и о возможности предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов, рассмотрение заявления, поступившего позже, приостанавливается с даты утверждения итогового заключения на срок до принятия соответствующего распоряжения Губернатора Ростовской области.

Секретарь комиссии в течение 5 рабочих дней с даты утверждения итогового заключения, указанного в абзаце втором настоящего пункта, письменно уведомляет о приостановлении рассмотрения заявления, поступившего позже, его заявителя, а также исполнительные органы Ростовской области, администрацию муниципального образования, в адрес которых в соответствии с [пунктом 11](#) настоящего Порядка были направлены заявление, поступившее позже, и прилагаемые к нему документы.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 07.10.2022 N 102)

В случае принятия распоряжения Губернатора Ростовской области, предусматривающего предоставление заявителю, подавшему заявление, поступившее ранее, земельного участка в аренду без проведения торгов, рассмотрение заявления, поступившего позже, прекращается с даты принятия указанного распоряжения Губернатора Ростовской области. Секретарь комиссии в течение 5 рабочих дней со дня принятия такого распоряжения Губернатора Ростовской области письменно уведомляет о прекращении рассмотрения заявления, поступившего позже, его заявителя, а также исполнительные органы Ростовской области, администрацию муниципального образования, в адрес которых в соответствии с [пунктом 11](#) настоящего Порядка были направлены заявление, поступившее позже, и прилагаемые к нему документы.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 07.10.2022 N 102)

В случае принятия распоряжения Губернатора Ростовской области об отказе заявителю, подавшему заявление, поступившее ранее, в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов рассмотрение заявления, поступившего позже, продолжается с даты принятия указанного распоряжения Губернатора Ростовской области. Секретарь комиссии в течение 5 рабочих дней со дня принятия такого распоряжения Губернатора Ростовской области письменно уведомляет о

продолжении рассмотрения заявления, поступившего позже, его заявителя, а также исполнительные органы Ростовской области, администрацию муниципального образования, в адрес которых в соответствии с [пунктом 11](#) настоящего Порядка были направлены заявление, поступившее позже, и прилагаемые к нему документы.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 07.10.2022 N 102)

(п. 29.1 введен [указом](#) Губернатора РО от 03.10.2019 N 73)

30. Подготовка распоряжений Губернатора Ростовской области, указанных в [пунктах 25, 28, 28.1](#) и [29](#) настоящего Порядка, осуществляется в соответствии с [Регламентом](#) Правительства Ростовской области.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 11.03.2019 N 14)

31. Секретарь Комиссии в течение пяти рабочих дней со дня принятия распоряжений Губернатора Ростовской области, указанных в [пунктах 25, 28, 28.1](#) и [29](#) настоящего Порядка, направляет их копии заявителю.

(в ред. указов Губернатора РО от 12.12.2016 [N 172](#), от 11.03.2019 [N 14](#), от 09.11.2019 [N 83](#))

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области  
Т.А.РОДИОНЧЕНКО

Приложение  
к Порядку  
принятия решения о соответствии  
объекта социально-культурного назначения,  
объекта коммунально-бытового назначения,  
масштабного инвестиционного проекта  
критериям, установленным Областным законом  
от 25.02.2015 N 312-ЗС, и о предоставлении  
юридическим лицам одного или нескольких  
земельных участков, находящихся  
в государственной собственности  
Ростовской области, и (или) земельных  
участков, государственная собственность  
на которые не разграничена,  
в аренду без проведения торгов

Список изменяющих документов  
(в ред. указа Губернатора РО от 23.12.2021 N 157)

ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании объекта социально-культурного назначения,  
объекта коммунально-бытового назначения, масштабного  
инвестиционного проекта соответствующим критериям,  
установленным Областным законом от 25.02.2015 N 312-ЗС  
"О критериях, которым должны соответствовать объекты  
социально-культурного и коммунально-бытового назначения,  
масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления  
земельных участков в аренду без проведения торгов"

от \_\_\_\_\_,  
(наименование юридического лица)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., должность руководителя юридического лица, представителя <\*>)

\_\_\_\_\_  
(основной вид деятельности по ОКВЭД (указать номер и расшифровать))

Адрес места регистрации и места нахождения (индекс, город, район)

\_\_\_\_\_  
телефон \_\_\_\_\_, факс \_\_\_\_\_.

Серия и номер свидетельства о внесении записи в Единый государственный  
реестр юридических лиц: \_\_\_\_\_,

кем выдано: \_\_\_\_\_,

ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_.

Прошу признать масштабный инвестиционный проект, объект  
социально-культурного назначения, объект коммунально-бытового назначения  
(нужное подчеркнуть)

\_\_\_\_\_  
(наименование проекта (объекта))

соответствующим критериям, установленным Областным **законом** от 25.02.2015  
N 312-ЗС "О критериях, которым должны соответствовать объекты  
социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные  
инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду  
без проведения торгов"

( \_\_\_\_\_ ),  
(ссылка на положения Областного [закона](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС,  
предусматривающие условия, соблюдение которых обеспечивается при реализации  
масштабного инвестиционного проекта (заполняется при реализации масштабного  
инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства)

в целях предоставления земельного участка (земельных участков),  
расположенного (расположенных) на территории муниципального образования:

\_\_\_\_\_

(в случае, если земельный участок (земельные участки) образован  
(образованы), указываются кадастровый номер, сведения о правах на земельный  
участок (земельные участки), местоположение, категория, площадь земельного  
участка (земельных участков)

в аренду без проведения торгов на срок \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

(обоснование срока предоставления земельного участка в аренду без  
проведения торгов)

\_\_\_\_\_

(иная информация <\*>)

Приложение:

\_\_\_\_\_

(документы, прилагаемые к заявлению)

Руководитель юридического лица (представитель) \_\_\_\_\_ Ф.И.О.  
(подпись)

Дата  
м.п.

-----

<\*> В случае подачи заявления представителем им предъявляются  
доверенность и паспорт гражданина Российской Федерации.

<\*> Заявление может содержать также иную информацию по усмотрению  
юридического лица.

**СОСТАВ  
ЗЕМЕЛЬНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОМИССИИ РОСТОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ**

Список изменяющих документов  
(в ред. указа Губернатора РО от 22.09.2023 N 89)

Скрябин Александр Юрьевич	- первый заместитель Губернатора Ростовской области, председатель земельно-градостроительной комиссии
Осыченко Евгений Валерьевич	- министр имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области, заместитель председателя земельно-градостроительной комиссии
Хлудин Станислав Анатольевич	- заместитель министра имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области, секретарь земельно-градостроительной комиссии
Аракелян Самвел Рубенович	- министр по физической культуре и спорту Ростовской области
Дмитриева Анна Анатольевна	- министр культуры Ростовской области
Кобзев Юрий Викторович	- министр здравоохранения Ростовской области
Корнев Александр Владимирович	- заместитель начальника правового управления при Губернаторе Ростовской области - начальник отдела правовой и антикоррупционной экспертизы
Кулик Ярослав Владимирович	- руководитель Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области
Окунев Владимир Владимирович	- заместитель Губернатора Ростовской области - министр транспорта

Папушенко Максим Валерьевич	- министр экономического развития Ростовской области
Полуянов Евгений Владимирович	- министр цифрового развития, информационных технологий и связи Ростовской области
Порядочная Ольга Владимировна	- заместитель министра труда и социального развития Ростовской области
Рачаловский Константин Николаевич	- заместитель Губернатора Ростовской области - министр сельского хозяйства и продовольствия
Савельев Андрей Викторович	- министр промышленности и энергетики Ростовской области
Сизиков Сергей Валентинович	- министр жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области
Сильвестров Юрий Юрьевич	- министр строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области
Федотова Лилия Вадимовна	- заместитель Губернатора Ростовской области - министр финансов
Фишкин Михаил Валерьевич	- министр природных ресурсов и экологии Ростовской области
Шевченко Тамара Сергеевна	- заместитель министра общего и профессионального образования Ростовской области

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области  
В.В.ЛОЗИН

## ПОЛОЖЕНИЕ О ЗЕМЕЛЬНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОМИССИИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Список изменяющих документов  
(в ред. указов Губернатора РО от 12.12.2016 N 172,  
от 09.11.2019 N 83, от 31.05.2022 N 61, от 27.02.2023 N 15)

1. Земельно-градостроительная комиссия Ростовской области (далее - Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом, созданным для рассмотрения вопросов о соответствии (несоответствии) объекта социально-культурного назначения, объекта коммунально-бытового назначения (далее - объект), масштабного инвестиционного проекта (далее - проект) критериям, установленным Областным [законом](#) от 25.02.2015 N 312-ЗС "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов" (далее - Областной закон).

### 2. Функции Комиссии:

рассмотрение заявлений юридических лиц о признании объекта, проекта соответствующим критериям, установленным Областным законом, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов (далее - заявление);

утверждение итогового заключения о соответствии (несоответствии) объектов, проекта критериям, установленным Областным [законом](#).

3. В состав Комиссии входят председатель Комиссии, заместитель председателя Комиссии, секретарь Комиссии и иные члены Комиссии.  
(п. 3 в ред. [указа](#) Губернатора РО от 31.05.2022 N 61)

4. Персональный состав Комиссии утверждается Губернатором Ростовской области. Делегирование членами Комиссии своего права на участие в заседаниях Комиссии иным лицам не допускается.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность на принципах равноправия его членов, коллегиальности принятия решений и гласности. При принятии решений члены Комиссии руководствуются внутренними убеждениями, основанными на

всестороннем и объективном рассмотрении представленных материалов и документов.

6. Председатель Комиссии:

осуществляет общее руководство Комиссией;

определяет время и место проведения заседаний Комиссии;

определяет порядок ведения и ведет заседания Комиссии.

7. В случае отсутствия председателя Комиссии по его поручению обязанности председателя Комиссии осуществляет его заместитель.

(в ред. [указа](#) Губернатора РО от 31.05.2022 N 61)

8. Секретарь Комиссии:

осуществляет текущую организационную работу Комиссии;

извещает членов Комиссии о повестке, месте и времени проведения заседания Комиссии, направляет материалы к заседанию Комиссии;

составляет протоколы заседаний Комиссии.

В случае отсутствия секретаря Комиссии его обязанности исполняет заместитель председателя Комиссии.

(абзац введен [указом](#) Губернатора РО от 27.02.2023 N 15)

9. В случае невозможности присутствия члена Комиссии на заседании он обязан не позднее чем за два дня до дня заседания Комиссии известить об этом секретаря Комиссии. При этом член Комиссии вправе изложить свое мнение по рассматриваемым вопросам в письменной форме, которое доводится до присутствующих на заседании членов Комиссии и отражается в протоколе.

10. Комиссия осуществляет свою работу путем проведения заседаний.

11. Заседание Комиссии правомочно, если на нем присутствует более половины от численного состава Комиссии. Решения Комиссии принимаются путем открытого голосования простым большинством голосов от общего числа членов Комиссии, присутствующих на ее заседании. При равенстве голосов решающим является голос председательствующего на заседании Комиссии.

12. Решение Комиссии оформляется протоколом, который подписывается председательствующим на заседании Комиссии и секретарем Комиссии.

13. Решения Комиссии носят рекомендательный характер.

14. Организационное и техническое обеспечение деятельности Комиссии осуществляется министерством экономического развития Ростовской области, министерством имущественных и земельных отношений, финансового

оздоровления предприятий, организаций Ростовской области.  
(в ред. указов Губернатора РО от 12.12.2016 N 172, от 09.11.2019 N 83)

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области  
Т.А.РОДИОНЧЕНКО