ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 26 августа 2021 г. N 482

г. Улан-Удэ

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

Список изменяющих документов
(в ред. Постановлений Правительства РБ от 14.01.2022 N 16,
от 28.09.2022 N 571, от 19.06.2023 N 341, от 12.09.2023 N 546,
от 27.06.2024 N 372)

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2020 N 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", Законом Республики Бурятия от 10.09.2007 N 2425-III "О Градостроительном уставе Республики Бурятия", в целях обеспечения комплексного развития территорий Правительство Республики Бурятия постановляет:

1. Утвердить:

1.1. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии жилой застройки согласно приложению N 1 к настоящему постановлению.

1.2. Критерии многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, не признанных аварийными, и в отношении которых может быть принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, согласно приложению N 2 к настоящему постановлению.
(п. 1.2 в ред. Постановления Правительства РБ от 19.06.2023 N 341)

1.3. Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия, с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Бурятия согласно приложению N 3 к настоящему постановлению.

1.4. Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Республики Бурятия или главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия, согласно приложению N 4 к настоящему постановлению.

1.5. Порядок передачи владельцем специального счета права на специальный счет Республики Бурятия или муниципальному образованию в Республике Бурятия после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в части 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете, согласно приложению N 5 к настоящему постановлению.

1.6. Порядок приобретения собственниками жилых помещений на территории Республики Бурятия за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников согласно приложению N 6 к настоящему постановлению.

1.7. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии нежилой застройки согласно приложению N 7 к настоящему постановлению.

1.8. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемых в решении о комплексном развитии территории, согласно приложению N 8 к настоящему постановлению.

1.9. Перечень случаев, при которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территорий, с заключением одного договора о комплексном развитии территории, согласно приложению N 9 к настоящему постановлению.
(п. 1.9 введен Постановлением Правительства РБ от 19.06.2023 N 341)

2. Определить Министерство строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Бурятия по согласованию проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации.

2.1. Установить, что в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки собственники или наниматели освобождаемых или изымаемых жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, или в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, но соответствующих одному из критериев согласно приложению N 2 к настоящему постановлению, имеют право на получение равнозначного жилого помещения, соответствующего требованиям, установленным законодательством и настоящим постановлением.

Предоставление равнозначного жилого помещения осуществляется без дополнительной оплаты со стороны собственников или нанимателей освобождаемых или изымаемых жилых

помещений.

Под равнозначным жилым помещением понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

1) жилая площадь такого помещения и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади освобождаемого или изымаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом или изымаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого или изымаемого жилого помещения;

2) такое жилое помещение соответствует стандартам, указанным в пункте 2.3 настоящего постановления;

3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же населенным пункте, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

Под освобождаемым жилым помещением понимается жилое помещение, свободное от любых обременений и прав третьих лиц, подлежащее передаче в государственную или муниципальную собственность, или в собственность юридического лица, определенного Правительством Республики Бурятия в целях реализации решения о комплексном развитии территории в соответствии со статьей 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или в собственность лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, на основании договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, заключенного в соответствии с гражданским законодательством, при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

Под изымаемым жилым помещением понимается жилое помещение, право собственности на которое подлежит прекращению на основании соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, заключенного в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки.
(п. 2.1 в ред. Постановления Правительства РБ от 27.06.2024 N 372)

2.2. Установить, что в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки взамен освобождаемых или изымаемых жилых помещений собственникам или нанимателям по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, во включенном в решение о комплексном развитии жилой территории в многоквартирном доме, отвечающем критериям, установленным в приложении N 2 к настоящему постановлению, и в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащем сносу или реконструкции, предоставляется в собственность или по договору социального найма отдельная квартира, состоящая из жилой площади не меньше жилой площади освобождаемых или изымаемых комнат.
(в ред. Постановления Правительства РБ от 27.06.2024 N 372)

В случае, если освобождаемая комната (комнаты) в коммунальной квартире находится (находятся) в общей собственности двух или более лиц, отдельная квартира предоставляется всем таким лицам в общую собственность.

2.3. Утвердить стандарты равнозначных жилых помещений, предоставляемых собственникам или нанимателям освобождаемых или изымаемых жилых помещений в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки, согласно приложению N 10 к настоящему постановлению.
(п. 2.3 в ред. Постановления Правительства РБ от 27.06.2024 N 372)

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением пункта 1.6 настоящего постановления.

Пункт 1.6 настоящего постановления вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования.

Глава Республики Бурятия -
Председатель Правительства
Республики Бурятия
А.ЦЫДЕНОВ

Приложение N 1

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Бурятия
от 26.08.2021 N 482

ПОРЯДОК
ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Список изменяющих документов
(в ред. Постановлений Правительства РБ от 14.01.2022 N 16,
от 28.09.2022 N 571, от 19.06.2023 N 341, от 12.09.2023 N 546)

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 5 статьи 66, пунктом 3 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) устанавливает процедуру принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, требования к определению границ территории, подлежащей комплексному развитию жилой застройки, а также иные требования к комплексному развитию территории жилой застройки.

2. На основании обращения муниципального образования (муниципальных образований) в Республике Бурятия, подписанного главой муниципального образования или лицом, его замещающим, уполномоченный орган исполнительной власти Республики Бурятия рассматривает материалы для подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

В целях подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее - проект решения) уполномоченный орган исполнительной власти Республики Бурятия, юридическое лицо, созданное Правительством Республики Бурятия и обеспечивающее реализацию принятого Правительством Республики Бурятия решения о комплексном развитии территории, уполномоченный орган местного самоуправления осуществляет подготовку следующей информации:

1) о существующем положении территории, подлежащей комплексному развитию, путем сбора сведений о многоквартирных домах, существующих объектах недвижимости, в том числе сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на рассматриваемой территории, размещение которых предусмотрено в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, о земельных участках, на которых расположены указанные объекты, сведений о технических характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры;

2) о существующих запретах и (или) ограничениях в части установленных зон с особыми условиями использования территории, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, и иных ограничениях, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости;

3) о многоквартирных домах в границах территории жилой застройки, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, нежилых помещений; площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кадастровый номер (при его наличии), количество собственников, ФИО собственников (нанимателей), документы, подтверждающие право собственности (право пользования), информация о нуждаемости, решение о признании дома аварийным);

4) о многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки, объектах индивидуального жилищного строительства, садовых домах в границах территории жилой застройки, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и соответствующих критериям, установленным в приложении N 2 к настоящему постановлению (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, нежилых помещений; площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кадастровый номер (при его наличии), ФИО собственников (нанимателей), документы, подтверждающие право собственности (право пользования), информация о нуждаемости);

5) о земельных участках с кадастровыми номерами, о части земельных участков с кадастровыми номерами, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости;

6) о предварительном расчете планируемого размещения объектов капитального строительства на территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с утвержденными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;

7) о правах (обременениях) в отношении всех объектов недвижимости, в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории жилой застройки, в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Бурятия;

8) подготовку схемы границ с приложением графических материалов в соответствии с пунктом 4 настоящего Порядка;

9) о проекте договора комплексного развития территории жилой застройки в части обязательств сторон, в том числе условия переселения, способ изъятия объектов недвижимости, находящихся в федеральной, региональной, муниципальной, частной собственности.

2.1. Уполномоченный орган исполнительной власти Республики Бурятия, юридическое лицо, созданное Правительством Республики Бурятия и обеспечивающее реализацию принятого Правительством Республики Бурятия решения о комплексном развитии территории, уполномоченный орган местного самоуправления направляет запросы в:

- Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Бурятия для получения информации, предусмотренной подпунктами 2, 5, 7 пункта 2 настоящего Порядка;

- Министерство строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия для получения информации, предусмотренной подпунктами 2, 4 пункта 1 Критериев многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, не признанных аварийными, и в отношении которых может быть принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, утвержденных настоящим постановлением (приложение N 2, далее - Критерии);

- Комитет государственной охраны объектов культурного наследия Администрации Главы Республики Бурятия и Правительства Республики Бурятия для получения информации в отношении объектов, указанных в пункте 3 Критериев;

- Администрацию муниципального образования, на территории которого планируется комплексное развитие территории, для получения информации, предусмотренной подпунктом 1 пункта 2 настоящего Порядка в части сведений о многоквартирных домах, существующих объектах недвижимости, земельных участках, на которых расположены указанные объекты, подпунктами 2 - 7 пункта 2 настоящего Порядка, подпунктом 1 пункта 1, подпунктами 1, 2 пункта 2 Критериев;

- ресурсоснабжающие организации (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение) для получения информации, предусмотренной подпунктом 1 пункта 2 настоящего Порядка в части сведений о существующих объектах коммунальной инфраструктуры, их технических характеристиках, подпунктом 5 пункта 1, подпунктами 3, 4 пункта 2 Критериев;

- организации, осуществляющие техническую инвентаризацию и учет объектов недвижимости, ГБУ РБ "Агентство развития жилищного строительства, коммунального комплекса и энергоэффективности Республики Бурятия" для получения копий технических паспортов, оценочной и иной учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации (регистрационные книги, реестры, копии правоустанавливающих документов и тому подобное), о правах на объекты недвижимости,

возникших до 31 января 1998 года.

Срок ответа на вышеуказанные запросы не должен превышать 15 календарных дней со дня их поступления.
(п. 2.1 введен Постановлением Правительства РБ от 12.09.2023 N 546)

3. Согласование проекта решения, подготовленного главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия или лицом, его замещающим, осуществляется уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Бурятия в соответствии с приложением N 3 к настоящему постановлению.

4. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, определяются органом, уполномоченным на принятие решения о комплексном развитии территории.
(в ред. Постановления Правительства РБ от 12.09.2023 N 546)

При подготовке проекта решения границы территории, подлежащей комплексному развитию, описываются посредством плана (схемы) границ территории жилой (нежилой) застройки, предлагаемой для комплексного развития (далее - схема), на которой графически отображаются все объекты капитального строительства. Схема разрабатывается с использованием топографического материала масштаба 1:500 либо 1:2000.
(в ред. Постановления Правительства РБ от 12.09.2023 N 546)

5. В случае, если красные линии пересекают границы земельных участков, полностью или частично расположенных в границах элемента планировочной структуры, в пределах которого принимается решение о комплексном развитии территории, границы территории комплексного развития определяются по границам земельных участков, линиям магистралей, улиц, проездов.

6. В границы территории, в отношении которой может приниматься решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 2 статьи 65 Кодекса, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Кодекса.

7. Описание местоположения границ территории, подлежащей комплексному развитию, должно осуществляться в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на соответствующей территории. В границы территории о комплексном развитии территории включаются объекты, находящиеся в границах комплексного развития жилой застройки, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (самовольные постройки, неоформленные земельные участки).

8. Опубликование проекта решения осуществляется в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов исполнительной власти Республики Бурятия, муниципального образования в Республике Бурятия, а также в соответствии с частью 3 статьи 67 Кодекса проект решения подлежит размещению на официальном портале исполнительных органов государственной власти Республики Бурятия, на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с

использованием сети "Интернет", либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг, а также на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения.

9. Предельный срок для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 32 календарных дня со дня опубликования проекта решения в установленном порядке.

10. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения такой территории, может быть созвано по инициативе уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления, подготовивших указанный проект решения, либо юридического лица, созданного Правительством Республики Бурятия и обеспечивающего реализацию принятого Правительством Республики Бурятия решения о комплексном развитии территории, Правительством Республики Бурятия для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

11. В соответствии с частью 1.3 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может принять:

- решение о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории;

- решение об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирном.

12. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до собственников помещений в соответствии с частью 3 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

13. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в соответствии с этапами реализации указанного решения, определенными частью 6 статьи 66 Кодекса, а также договором о комплексном развитии территории с лицом, с которым заключен такой договор в случае, если решение о комплексном развитии территории жилой застройки не подлежит реализации Республикой Бурятия, муниципальным образованием или юридическим лицом, созданным Правительством Республики Бурятия и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Республики Бурятия решения о комплексном развитии территории.

13.1. Определить, что в решение о комплексном развитии территории в Республике Бурятия помимо сведений, указанных в пунктах 1 - 6 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, включаются следующие сведения:

1) льготы, меры государственной поддержки, субсидии (при их наличии), которые предоставляются лицу, заключившему договор о комплексном развитии территории;
(в ред. Постановления Правительства РБ от 19.06.2023 N 341)

2) этапы реализации решения о комплексном развитии территории (при их наличии);

3) полномочия исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления в Республике Бурятия в области реализации решения о комплексном развитии территории (при их наличии);

4) обязательства юридического лица, созданного Правительством Республики Бурятия (в случае принятия Правительством Республики Бурятия решения, предусмотренного подпунктом "б" пункта 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации).
(пп. 4 введен Постановлением Правительства РБ от 28.09.2022 N 571)
(п. 13.1 введен Постановлением Правительства РБ от 14.01.2022 N 16)

14. Льготы и меры государственной поддержки (при их наличии), которые предоставляются лицу, заключившему договор, в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Бурятия, муниципальными правовыми актами, включаются в договор о комплексном развитии территории.

15. В соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 65 Кодекса в целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд объекты недвижимого имущества, земельные участки, на которых расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и снос или реконструкция которых с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

16. Оплата аренды за земельный участок (земельные участки), который будет предоставлен победителю аукциона (конкурса) или иному участнику аукциона (конкурса) с целью исполнения им договора о комплексном развитии территории, не освобождает от выполнения обязательств, предусмотренных в договоре о комплексном развитии территории.
(в ред. Постановления Правительства РБ от 28.09.2022 N 571)

Приложение N 2

Утверждены
постановлением Правительства
Республики Бурятия
от 26.08.2021 N 482

КРИТЕРИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, КОТОРЫЕ НЕ ПРИЗНАНЫ

АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИМИ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ, ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, ОБЪЕКТОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, САДОВЫХ ДОМОВ, НЕ ПРИЗНАННЫХ АВАРИЙНЫМИ, И В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ МОЖЕТ БЫТЬ ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ ОБ ИЗЪЯТИИ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД В ЦЕЛЯХ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Список изменяющих документов
(в ред. Постановлений Правительства РБ от 19.06.2023 N 341,
от 12.09.2023 N 546)

1. Установить, что комплексное развитие территории жилой застройки в Республике Бурятия может осуществляться в отношении застроенной территории, в границах которой расположены многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному из следующих критериев:

1) физический износ в целом или одного из его основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 50% согласно заключению юридического лица, являющегося членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций (далее - специализированная организация);

2) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом исполнительного органа государственной власти Республики Бурятия, уполномоченного в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

3) построены в период индустриального домостроения по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий, введены в эксплуатацию по 1980 год включительно;

4) признаны находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии в соответствии с пунктом "г" части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российского Федерации;

5) отсутствует подключение (технологическое присоединение) к одной из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение);

6) этажность более одного надземного этажа, имеют деревянные перекрытия;

7) введены в эксплуатацию до 1 января 1982 года и имеют дефицит сейсмостойкости согласно заключению специализированной организации.

2. Установить, что в целях комплексного развития территории жилой застройки могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд земельные участки с жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами (далее - дома), не признанными аварийными и соответствующими одному из следующих критериев:

1) одно и (или) несколько жилых помещений, находящихся в доме блокированной застройки, жилое помещение, являющееся объектом индивидуального жилищного строительства, признаны непригодными для проживания в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) физический износ дома в целом или одного из его основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 50% согласно заключению специализированной организации, проводившей обследование дома;

3) отсутствует подключение (технологическое присоединение) к одной из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение);

4) уровень физического износа одной из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение), расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, к которой осуществлено подключение (технологическое присоединение) дома, составляет более 50% согласно заключению (акту обследования) организации, осуществляющей эксплуатацию таких систем;

5) имеют ненадлежащее техническое состояние, включая необеспеченность сооружениями и (или) методами инженерной защиты территории от затопления и подтопления, в случае нахождения дома в границах зоны затопления, подтопления согласно заключению специализированной организации.

3. В границы застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, включаются многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, соответствующие одному из критериев, установленных в пунктах 1 и 2 настоящих Критериев, признанные в установленном законодательством Российской Федерации порядке объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) и (или) выявленными объектами культурного наследия, при условии их сохранения и приспособления для современного использования в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4. Сведения о соответствии многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов установленным критериям могут быть получены на основании технических паспортов, оценочной и иной хранившейся по состоянию на 1 января 2013 года в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации (регистрационные книги, реестры, копии правоустанавливающих документов и тому подобное).

5. В целях подготовки проекта решения о комплексном развитии территорий жилой застройки уполномоченный орган исполнительной власти Республики Бурятия, юридическое лицо, созданное Правительством Республики Бурятия и обеспечивающее реализацию принятого Правительством Республики Бурятия решения о комплексном развитии территории, уполномоченный орган местного самоуправления:

- в случае отсутствия у администрации муниципального образования, на территории которого планируется комплексное развитие территории, заключений, предусмотренных подпунктом 1 пункта 1, подпунктом 2 пункта 2 настоящих Критериев, самостоятельно обращается в специализированную организацию для получения указанных заключений;

- самостоятельно обращается в специализированную организацию для получения заключений, предусмотренных подпунктом 7 пункта 1, подпунктом 5 пункта 2 настоящих Критериев.
(п. 5 введен Постановлением Правительства РБ от 12.09.2023 N 546)

Приложение N 3

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Бурятия
от 26.08.2021 N 482

ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ ПРОЕКТА РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПРОЕКТА РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПОДГОТОВЛЕННЫХ ГЛАВОЙ МЕСТНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ, С УПОЛНОМОЧЕННЫМ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫМ ОРГАНОМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

1. Настоящий Порядок определяет процедуру согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленные главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия или лицом, его замещающим (далее - проект решения), с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Бурятия (далее - Уполномоченный орган).

2. Предметом согласования с Уполномоченным органом являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

3. Сопроводительным письмом, подписанным главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия или лицом, его замещающим, представляется в Уполномоченный орган проект решения о комплексном развитии территории с приложением следующих документов:

1) пояснительной записки, содержащей информацию в соответствии с пунктами 2, 4 Порядка принятия и реализация решения о комплексном развитии жилой застройки, утвержденного приложением N 1 к настоящему постановлению;

2) копий документов о согласовании проекта решения с федеральными исполнительными органами власти, исполнительными органами государственной власти Республики Бурятия, в собственности которых находится объект капитального строительства, расположенный на территории, подлежащей комплексному развитию (в случае если это требуется в соответствии с действующим законодательством);

3) плана (схемы) границ территории жилой (нежилой) застройки, предлагаемой для комплексного развития.

4. Уполномоченный орган обеспечивает согласование проекта решения с отраслевыми исполнительными органами государственной власти Республики Бурятия (далее - отраслевые органы), для чего в течение 7 календарных дней после получения проекта решения от главы местной администрации направляет проект решения в следующие отраслевые органы:

1) в Министерство имущественных и земельных отношений Республики Бурятия - в части включения в проект решения земельных участков, находящихся в собственности Республики Бурятия;

2) в Министерство по развитию транспорта, энергетики и дорожного хозяйства Республики Бурятия - по вопросам в сфере транспорта, энергетики, связи и дорожного хозяйства;

3) в Комитет государственной охраны объектов культурного наследия Администрации Главы Республики Бурятия и Правительства Республики Бурятия - в части включения в проект решения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) и (или) выявленных объектов культурного наследия;

4) в Министерство природных ресурсов и экологии Республики Бурятия - в части включения в проект решения особо охраняемых природных территорий;

5) в иные исполнительные органы государственной власти Республики Бурятия (при необходимости).

5. Отраслевой орган в течение 14 календарных дней с даты поступления проекта решения готовит заключение о согласии или несогласии с проектом решения по вопросам своей компетенции с обоснованием принятого решения и направляет его в Уполномоченный орган.

6. Общий срок рассмотрения проекта решения не может превышать 30 календарных дней с даты поступления проекта решения в Уполномоченный орган.

7. По результатам рассмотрения информации, полученной от отраслевых органов, Уполномоченный орган готовит заключение о согласовании проекта решения или об отказе в согласовании проекта решения с указанием причин отказа и направляет главе местной администрации муниципального образования Республики Бурятия или лицу, его замещающему.

8. Уполномоченный орган отказывает в согласовании проекта решения при наличии хотя

бы одного из следующих оснований:

1) отсутствие одного из документов, указанных в пункте 3 настоящего Порядка;

2) имеется пересечение границ территории, в отношении которой подготовлен проект решения, с границами территорий, в отношении которых принято решение о комплексном развитии Правительством Российской Федерации или Правительством Республики Бурятия;

3) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для размещения объектов федерального значения, регионального значения в соответствии с документацией по планировке территории, либо на которых расположены такие объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти Республики Бурятия, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками;

4) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, находящиеся в государственной собственности, зарезервированы для государственных нужд;

5) на земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, и снос или реконструкция таких объектов с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения, указанных объектов для населения;

6) по результатам рассмотрения отраслевыми органами проекта решения получено одно заключение о несогласии с проектом решения от отраслевого органа.

9. Глава местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия вправе повторно направить на согласование в Уполномоченный орган проект решения после устранения причины (причин) отказа в согласовании проекта решения.

10. В случае непоступления заключения от отраслевого органа в срок в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка проект решения считается согласованным.

11. Повторное согласование проекта решения осуществляется в соответствии с положениями настоящего Порядка.

Приложение N 4

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Бурятия
от 26.08.2021 N 482

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ТОРГОВ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ РЕШЕНИЕ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ПРИНЯТО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ ИЛИ ГЛАВОЙ МЕСТНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

Список изменяющих документов
(в ред. Постановления Правительства РБ от 19.06.2023 N 341)

1. Настоящий Порядок определяет начальную цену торгов, проводимых в форме аукциона или конкурса, на право заключения договоров о комплексном развитии территории жилой застройки, о комплексном развитии территории нежилой застройки, за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 4 части 7 статьи 66 или со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, о комплексном развитии незастроенной территории, осуществляемом в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации случаях принятия решений о комплексном развитии территории Правительством Республики Бурятия, главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия или лицом, его замещающим (далее соответственно - договор о комплексном развитии территории, начальная цена предмета аукциона или конкурса).

2. Определение начальной цены торгов с применением расчетного метода осуществляется по формуле:

$$НЦТ = П_{кс} \times S_{т} \times 1{,}5\%$$, где:

НЦТ - начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории;

$П_{кс}$ - средний уровень кадастровой стоимости по муниципальным районам (городским округам) в Республике Бурятия объектов недвижимости, утвержденный исполнительным органом государственной власти Республики Бурятия, уполномоченным на принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества и утверждение результатов определения кадастровой стоимости таких объектов:

для сегмента "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)" - в случае комплексного развития территории жилой застройки;

для сегмента "Предпринимательство" - в случае комплексного развития территории нежилой застройки (за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии

территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями)) и в случае комплексного развития незастроенной территории;

$S_т$ - площадь территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории.

Приложение N 5

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Бурятия
от 26.08.2021 N 482

ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ВЛАДЕЛЬЦЕМ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА ПРАВА НА СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОМУ ОБРАЗОВАНИЮ В РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ ПОСЛЕ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, УКАЗАННОМ В ЧАСТИ 2.2 СТАТЬИ 169 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, В ГОСУДАРСТВЕННУЮ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ ЛИБО В СОБСТВЕННОСТЬ ЛИЦУ, С КОТОРЫМ ЗАКЛЮЧЕН ДОГОВОР О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ СОБСТВЕННИКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ В КАЧЕСТВЕ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ВЫБРАЛИ ФОРМИРОВАНИЕ ЕГО НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с частью 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации и определяет процедуру передачи прав владельца специального счета в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

2. При принятии Правительством Республики Бурятия либо главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия либо лицом, его замещающим, решения о комплексном развитии территории жилой застройки, лицом, уполномоченным на организацию принятия прав владельца специального счета и передачи права на специальный счет Правительству Республики Бурятия или муниципальному образованию в Республике Бурятия, определяется НО "Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Бурятия" (далее - региональный оператор), за исключением многоквартирных домов, в которых региональный оператор был выбран в качестве владельца специального счета.

3. Права и обязанности прежнего владельца специального счета, включая права и обязанности, возникшие по договорам, заключенным с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, а также по иным договорам, связанным с осуществлением деятельности владельца специального счета (при их наличии), переходят Правительству Республики Бурятия или муниципальному образованию в Республике Бурятия, которыми принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, со дня перехода прав

собственности на все жилые помещения в многоквартирном доме в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

4. Региональный оператор направляет прежнему владельцу специального счета копию решения, указанного в пункте 2 настоящего Порядка, в течение 30 календарных дней после принятия такого решения.

5. Региональный оператор в течение 30 календарных дней после перехода Правительству Республики Бурятия или муниципальному образованию в Республике Бурятия прав владельца специального счета, обращается в российскую кредитную организацию, в которой открыт специальный счет, для оформления передачи Правительству Республики Бурятия или муниципальному образованию в Республике Бурятия прав и обязанностей от прежнего владельца специального счета.

6. Региональный оператор в течение 14 календарных дней уведомляет со дня перехода прав собственности на все жилые помещения в многоквартирном доме прежнего владельца специального счета о переходе прав собственности на все жилые помещения в многоквартирном доме в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

7. Прежний владелец специального счета в срок в течение 14 календарных дней со дня получения уведомления о переходе прав собственности на все жилые помещения в многоквартирном доме в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, передает региональному оператору документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора, и иные документы и договоры, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета (при их наличии).

8. Денежные средства, находящиеся на специальном счете, используются на цели реализации комплексного развития территории жилой застройки в порядке и сроки, установленные нормативным правовым актом органа, принявшего решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

Приложение N 6

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Бурятия
от 26.08.2021 N 482

ПОРЯДОК
ПРИОБРЕТЕНИЯ СОБСТВЕННИКАМИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ ЗА ДОПЛАТУ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ БОЛЬШЕЙ

ПЛОЩАДИ И (ИЛИ) ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ИМЕЮЩИХ БОЛЬШЕЕ КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ, ЧЕМ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ИМ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО (СЕМЕЙНОГО) КАПИТАЛА, ЖИЛИЩНЫХ СУБСИДИЙ И СОЦИАЛЬНЫХ ВЫПЛАТ, ПРАВО НА ПОЛУЧЕНИЕ КОТОРЫХ ПОДТВЕРЖДАЕТСЯ ТАКЖЕ ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ЖИЛИЩНЫМИ СЕРТИФИКАТАМИ, И ИНЫХ НЕ ЗАПРЕЩЕННЫХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ИСТОЧНИКОВ

Список изменяющих документов
(в ред. Постановления Правительства РБ от 27.06.2024 N 372)

1. Настоящий Порядок в соответствии со статьями 32, 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации определяет организационные основы обеспечения реализации прав собственников жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным в приложении N 2 к постановлению Правительства Республики Бурятия от 26.08.2021 N 482 "О некоторых вопросах комплексного развития территорий в Республике Бурятия", и в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, в отношении которых не принято решение об изъятии (далее - собственники).

2. Собственники вправе по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения.

3. Правительство Республики Бурятия, орган местного самоуправления, принявшие решение об осуществлении комплексного развития территории, юридическое лицо, созданное Правительством Республики Бурятия и обеспечивающее реализацию принятого Правительством Республики Бурятия решения о комплексном развитии территории, либо лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории жилой застройки в случае, если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории (далее - Лицо, организующее КРТ), направляет собственникам проект договора, предусматривающий переход права собственности на освобождаемые жилые помещения и предоставление равнозначных жилых помещений без дополнительной оплаты со стороны собственников, а также уведомление о наличии права приобретения за дополнительную оплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения (далее - уведомление), заказным письмом с уведомлением о вручении или вручает нарочным.

4. Размер дополнительной оплаты (далее - доплаты) определяется как разница между стоимостью приобретаемого с доплатой жилого помещения и размером возмещения за освобождаемое у собственника жилое помещение.

Размер возмещения определяется в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5. Собственник в течение 30 календарных дней со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 3 настоящего Порядка, направляет Лицу, организующему КРТ, заявление о приобретении жилого помещения за доплату с указанием конкретного жилого помещения, предполагаемого к приобретению, и формы осуществления доплаты в соответствии с пунктом 9 настоящего Порядка.

6. Лицо, организующее КРТ, в течение 10 календарных дней со дня поступления заявления, предусмотренного пунктом 5 настоящего Порядка, направляет собственнику заказным письмом с уведомлением о вручении или вручает нарочным проект договора (соглашения), предусматривающего переход права собственности на освобождаемое жилое помещение и приобретаемое взамен освобождаемого им жилого помещения другого жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, за доплату (далее - договор о приобретении жилого помещения за доплату), с указанием сведений, представленных собственником в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка.

7. В случае если в течение 5 календарных дней со дня получения собственником проекта договора о приобретении жилого помещения за доплату, предусмотренного пунктом 6 настоящего Порядка, указанный договор не будет подписан собственником и направлен Лицу, организующему КРТ, договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, заключается по ранее направленному проекту договора, предусматривающего переход права собственности на освобождаемое жилое помещение и предоставление равнозначного жилого помещения без дополнительной оплаты со стороны собственника.

8. В случае, если жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, находится в общей собственности, договор о приобретении жилого помещения за доплату заключается со всеми собственниками жилого помещения и предусматривает возникновение права общей собственности на приобретаемое жилое помещение в долях, соответствующих долям в праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (в случае если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности).

9. Доплата по договору о приобретении жилого помещения за доплату производится собственником за счет собственных и/или заемных средств, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников в установленном порядке.

10. Порядок и сроки расчетов, передачи приобретаемого жилого помещения собственнику и иные обязательства сторон устанавливаются договором о приобретении жилого помещения за доплату в соответствии с действующим законодательством.

Приложение N 7

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Бурятия
от 26.08.2021 N 482

ПОРЯДОК

ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. Настоящий Порядок устанавливает процедуру принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, принятого Правительством Республики Бурятия, главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия или лицом, его замещающим.

2. В соответствии с частью 7 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки состоит из следующих этапов:

1) подготовка проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки и его согласование в случаях, установленных Кодексом;

2) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, а также направление уполномоченным органом предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории;

3) принятие решения о комплексном развитии территории нежилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

4) заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии нежилой территории, и представлено в орган, направивший предложение о заключении указанного договора, не позднее сорока пяти дней со дня получения правообладателем этого предложения. Обязательным приложением к такому согласию должно являться соглашение, заключенное между правообладателями в соответствии с частями 6 и 7 статьи 70 Кодекса (далее - соглашение);

5) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Республики Бурятия или муниципальным образованием в Республике Бурятия решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, реализации такого решения юридическим лицом, созданным Правительством Республики Бурятия и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Республики Бурятия решения о комплексном развитии территории, а также заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями в случае, предусмотренном подпунктом 4 пункта 2 настоящего Порядка);

6) заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Республики Бурятия или муниципальным образованием в Республике Бурятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, созданным Правительством Республики Бурятия и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Республики Бурятия решения о комплексном развитии территории);

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

8) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

3. В течение пяти дней со дня опубликования решения о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее - решение) Правительство Республики Бурятия или муниципальное образование в Республике Бурятия подготавливает проект договора о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее - проект договора) для направления его всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории.

4. Предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с приложением проекта договора в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 настоящего Порядка направляются правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории, муниципальным образованием в Республике Бурятия, в границах которого планируется комплексное развитие территории нежилой застройки.

5. Муниципальное образование в Республике Бурятия в течение 14 календарных дней со дня подготовки проекта договора, а в случае принятия решения Правительством Республики Бурятия со дня поступления проекта договора от Правительства Республики Бурятия в муниципальное образование Республики Бурятия:

1) обеспечивает выявление всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение;

2) направляет правообладателем предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с приложением проекта договора.

6. Общий срок согласования проекта решения о комплексном развитии нежилой застройки с правообладателями - 45 календарных дней.

7. В течение 5 дней со дня получения всеми правообладателями предложений, указанных в подпункте 2 пункта 5 настоящего Порядка, муниципальное образование Республики Бурятия:

1) в случае принятия решения муниципальное образование обеспечивает заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения, с приложением соглашения, без торгов, в порядке, установленном Правительством Республики Бурятия;

2) в случае принятия решения Правительством Республики Бурятия направляет в Правительство Республики Бурятия согласие всех правообладателей объектов недвижимого

имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения, с приложением соглашения либо направляет информацию об отсутствии такого согласия и отказе в заключении соглашения.

8. Непоступление в адрес муниципального образования в Республике Бурятия в срок, предусмотренный пунктом 4 части 7 статьи 66 Кодекса, согласия всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения, и соглашения является основанием для проведения процедуры торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки Правительством Республики Бурятия, главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия или лицом, его замещающим.

9. В целях комплексного развития территории нежилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд следующие объекты недвижимого имущества:

1) земельные участки, являющиеся ограниченными в обороте или изъятыми из оборота;

2) земельные участки, на которых расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, снос или реконструкция которых с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения;

3) земельные участки, предназначенные для реализации полномочий органов государственной власти Республики Бурятия, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Бурятия.

Приложение N 8

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Бурятия
от 26.08.2021 N 482

ПЕРЕЧЕНЬ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНАВЛИВАЕМЫХ В РЕШЕНИИ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ

1. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений, планируемых к строительству в рамках комплексного развития территорий.

2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

3. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны.

Приложение N 9

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Бурятия
от 26.08.2021 N 482

ПЕРЕЧЕНЬ СЛУЧАЕВ, ПРИ КОТОРЫХ ДОПУСКАЕТСЯ ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ В ОТНОШЕНИИ ДВУХ И БОЛЕЕ НЕСМЕЖНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ, С ЗАКЛЮЧЕНИЕМ ОДНОГО ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ

Список изменяющих документов
(введены Постановлением Правительства РБ от 19.06.2023 N 341)

Принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территорий, с заключением одного договора о комплексном развитии территории допускается в следующих случаях:

1) земельные участки, расположенные в границах двух и более несмежных территорий, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории предназначены для улучшения жилищных условий граждан в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

2) земельные участки, расположенные в границах двух и более несмежных территорий, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории предназначены для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, городских округов в Республике Бурятия и повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

3) земельные участки, расположенные в границах двух и более несмежных территорий, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории предназначены для повышения эффективности использования территорий поселений, городских округов в Республике Бурятия, в том числе формирования комфортной городской среды, создания мест

обслуживания и мест приложения труда.

Приложение N 10

Утверждены
постановлением Правительства
Республики Бурятия
от 26.08.2021 N 482

СТАНДАРТЫ РАВНОЗНАЧНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ СОБСТВЕННИКАМ ИЛИ НАНИМАТЕЛЯМ ОСВОБОЖДАЕМЫХ ИЛИ ИЗЫМАЕМЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В СЛУЧАЕ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Список изменяющих документов
(введены Постановлением Правительства РБ от 19.06.2023 N 341;
в ред. Постановлений Правительства РБ от 12.09.2023 N 546,
от 27.06.2024 N 372)

Равнозначные жилые помещения должны одновременно соответствовать следующим стандартам:

1) предоставляемое жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта;

2) предоставляемое помещение должно соответствовать требованиям раздела II Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47, согласно заключению юридического лица, являющегося членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций;
(п. 2 в ред. Постановления Правительства РБ от 27.06.2024 N 372)

3) внутренняя отделка предоставляемого жилого помещения одновременно соответствует следующим требованиям:

а) установлены металлическая входная дверь и межкомнатные двери с фурнитурой;

б) установлены оконные блоки с подоконной доской;

в) поверхности стен или перегородок выровнены и окрашены либо оклеены обоями, а также

в санитарных узлах могут быть покрыты керамической плиткой либо ПВХ-панелями;
(пп. "в" в ред. Постановления Правительства РБ от 27.06.2024 N 372)

г) поверхность потолков выровнена и окрашена либо на нее установлены подвесные потолочные конструкции или натяжные системы. При этом поверхность потолков санитарных узлов должна быть выполнена из влагостойкого материала;

д) поверхность пола выровнена, имеет напольное покрытие. На полу санитарных узлов выполнены выравнивающая стяжка, гидроизоляция, покрытие керамической плиткой;

е) в санитарных узлах обеспечена гидроизоляция, установлена сантехника и смесители, осветительные приборы, вентиляционные решетки.
(п. 3 введен Постановлением Правительства РБ от 12.09.2023 N 546; в ред. Постановления Правительства РБ от 27.06.2024 N 372)