ПРАВИТЕЛЬСТВО КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 31 августа 2021 г. N 182-ПП

О РЕГУЛИРОВАНИИ ОТНОШЕНИЙ В ОБЛАСТИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, пунктом 1 части 1 статьи 9 Закона Кабардино-Балкарской Республики от 5 августа 2006 г. N 66-РЗ "О градостроительной деятельности в Кабардино-Балкарской Республике" Правительство Кабардино-Балкарской Республики постановляет:

I. Утвердить прилагаемые:

Порядок реализации решения о комплексном развитии территорий в Кабардино-Балкарской Республике;

Порядок согласования проектов решений о комплексном развитии территории жилой и нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования;

Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

Порядок передачи владельцем специального счета права на специальный счет Кабардино-Балкарской Республике или муниципальному образованию после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме согласно части 2 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации в государственную собственность Кабардино-Балкарской Республики или в 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;

Порядок приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Председателя Правительства Кабардино-Балкарской Республики Кунижева М.А.

Председатель Правительства
Кабардино-Балкарской Республики
А.МУСУКОВ

Утвержден
постановлением
Правительства
Кабардино-Балкарской Республики
от 31 августа 2021 г. N 182-ПП

ПОРЯДОК
РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ В КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

I. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок устанавливает процедуру реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, комплексном развитии территории нежилой застройки, комплексном развитии незастроенной территории в Кабардино-Балкарской Республике, порядок определения границ территорий, подлежащих комплексному развитию, порядок взаимодействия исполнительных органов государственной власти Кабардино-Балкарской Республики, органов местного самоуправления, заинтересованных лиц при реализации решений о комплексном развитии территорий, при организации и проведении торгов в целях заключения договоров о комплексном развитии территорий, при заключении договоров о комплексном развитии территорий.

1.2. Комплексное развитие территорий осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, гражданского, жилищного, земельного законодательства Российской Федерации, законодательства об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательства в области охраны окружающей среды, нормативных правовых актов Кабардино-Балкарской Республики, принятых в целях реализации комплексного развития территорий в Кабардино-Балкарской Республике, с учетом особенностей, установленных настоящим Порядком.

1.3. В случаях принятия решения о комплексном развитии территории Правительством Кабардино-Балкарской Республики подготовку проекта решения о комплексном развитии территории, проведение торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории и заключение договора о комплексном развитии территории осуществляет уполномоченный Правительством Кабардино-Балкарской Республики исполнительный орган государственной власти Кабардино-Балкарской Республики (далее - уполномоченный орган).

II. Принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий

2.1. Принятие решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

а) земельные участки, расположенные в границах двух и более несмежных территорий, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории предназначены для обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории;

б) 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 территории муниципального образования, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

в) 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 муниципальных образований, в том числе формирования комфортной городской среды, создания мест обслуживания и мест приложения труда;

г) разделение двух и более несмежных территорий особо охраняемой природной территорией;

д) разделение двух и более несмежных территорий зоной с особыми условиями использования территории и (или) земельными участками с расположенными на них объектами федерального, регионального или местного значения, в том числе линейными объектами;

е) разделение двух и более несмежных территорий зонами охраны, установленными в отношении объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

ж) размещение на земельном участке, расположенном в границах двух и более несмежных территорий, многоквартирного дома, жилого дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства, признанного в установленном законодательством порядке объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации и (или) выявленным объектом культурного наследия, который:

соответствует критериям, установленным Правительством Кабардино-Балкарской Республики для многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки;

подлежит сохранению и приспособлению для современного использования в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

III. Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию

3.1. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, определяются уполномоченным органом в случае принятия решения о комплексном развитии территории Правительством Кабардино-Балкарской Республики, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования - в случае принятия решения главой местной администрации муниципального образования, на территории которого планируется осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

3.2. Органы, указанные в пункте 3.1 настоящего Порядка, формируют перечень земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, которые могут быть включены в территории, подлежащие комплексному развитию, в соответствии со статьей 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.3. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, могут устанавливаться по:

а) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

б) границам территориальных зон;

в) красным линиям;

г) границам земельных участков;

д) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

е) естественным границам природных объектов;

ж) границам элемента планировочной структуры.

3.4. Сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию, включаются в проект решения о комплексном развитии территории в текстовой и графической формах.

3.5. Определение границ территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется с учетом следующих факторов:

сложившаяся планировка территории;

существующее землепользование;

объекты федерального и регионального значения, размещение которых предусмотрено соответствующими правовыми актами;

ограничения использования территории, включая зоны с особыми условиями использования, и иные режимы и ограничения использования территории, предусмотренные федеральным законодательством и законодательством Кабардино-Балкарской Республики.

3.6. Включение в границы территории, в отношении которой принимается решение о ее комплексном развитии в соответствии с настоящим Порядком, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения в соответствии с

документацией по планировке территории, земельных участков, на которых расположены такие объекты, не допускается, за исключением случаев, установленных статьей 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Включение в границы указанной территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, государственной собственности Кабардино-Балкарской Республики, муниципальной собственности, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными исполнительными органами государственной власти Кабардино-Балкарской Республики, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

IV. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемые в решении о комплексном развитии территории

4.1. В решении о комплексном развитии территории указываются следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

а) минимальные отступы от границ земельных участков, образуемых и (или) изменяемых в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство (реконструкция) зданий, строений, сооружений;

б) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;

в) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, образуемого и (или) изменяемого в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в целях реализации решения о комплексном развитии территории;

г) максимальный показатель плотности застройки в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии.

4.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в решении о комплексном развитии территории указываются применительно к каждому виду разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации этого решения.

4.3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в границах территорий выявленных объектов культурного наследия, которые находятся в границах территории, подлежащей комплексному развитию, режим их содержания, параметры реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления для современного использования, в том числе в части объемно-пространственных характеристик, определяются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

V. Особенности комплексного развития территории жилой застройки

5.1. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

а) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

б) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному или нескольким критериям:

в) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент), расчет которого произведен в соответствии с действующим законодательством, превышает 70 процентов;

г) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома 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 60 процентов средней расчетной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по соответствующему муниципальному образованию, применяемой для расчета размера субсидий, предоставляемых гражданам из республиканского бюджета Кабардино-Балкарской Республики на строительство и приобретение жилых помещений, утвержденной постановлением Правительства Кабардино-Балкарской Республики, принимаемой на I квартал года, в котором принято решение о комплексном развитии территории;

д) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения до 1975 года включительно:

по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий и (или) перекрытий;

бараки деревянные вне зависимости от этажности (в том числе имеющие утепленные фасады);

малоэтажные многоквартирные дома до 4 этажей включительно, имеющие деревянные перекрытия (в том числе по металлическим балкам), со следующими материалами стен: дерево, камень, кирпич; панельные дома с наружной системой утепления; монолитные, шлакоблочные, газоблочные дома;

панельные 5-этажные, кирпичные 5-этажные с деревянными перекрытиями;

е) многоквартирные дома, техническое состояние которых признано ограниченно работоспособным в соответствии с порядком, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

ж) многоквартирные дома, в которых отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения применительно к соответствующей территории.

5.2. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в подпункте "б" пункта 5.1 настоящего Порядка, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, муниципального района, городского округа, в котором расположены такие объекты.

5.3. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома при условии их соответствия одному или нескольким из следующих критериев:

а) уровень физического износа превышает 50 процентов согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд, оснащенной техническим оборудованием, необходимым для обследования фактического состояния объекта капитального строительства, имеющей в своем составе специалистов, обладающих опытом в области проведения обследования состояния объектов капитального строительства;

б) отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения (при наличии технической возможности подключения):

система теплоснабжения, за исключением местной системы теплоснабжения жилого дома (садового дома) от отдельного газового или электрического источника тепла или индивидуальной системы теплоснабжения от отдельного газового (электрического) источника тепла;

система водоснабжения, за исключением местной системы водоснабжения жилого дома (садового дома) от отдельного источника (артезианской скважины);

система водоотведения, за исключением автономной системы канализации.

5.4. Земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством.

5.5. Уполномоченный орган в течение трех рабочих дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки направляет в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, осуществляющего управление многоквартирным домом, не признанным аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и включенным в проект решения о комплексном

развитии территории жилой застройки, официальное письменное обращение с предложением о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под подпись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

5.6. Внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу включения многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, проводятся в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.7. Срок проведения таких собраний не может быть менее одного и более двух месяцев со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки до дня вынесения общим собранием собственников многоквартирных домов решения по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки. Датой окончания проведения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов считается дата принятия такими собственниками последнего решения по многоквартирным домам, включенным в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

VI. Особенности комплексного развития территории нежилой застройки

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

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

б) 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;

в) земельные участки, предназначенные для реализации полномочий органов государственной власти Кабардино-Балкарской Республики, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Кабардино-Балкарской Республики;

г) земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, необходимые для обеспечения стратегических интересов Российской Федерации в области обороны страны и

безопасности государства, защиты нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации в соответствии с перечнем, утверждаемым Президентом Российской Федерации по представлению Правительства Российской Федерации.

6.2. Проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки является основанием для направления уполномоченным органом, органом местного самоуправления предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории.

6.3. Предложение, предусмотренное пунктом 6.2 настоящего Порядка, направляется уполномоченным органом, органом местного самоуправления по адресу, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц, либо по адресу регистрации физического лица. В случае возврата указанного письма с почтовой отметкой о невозможности вручения в связи с истечением срока хранения письма указанный правообладатель считается уведомленным надлежащим образом о направлении ему соответствующего предложения.

6.4. Заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, указанными в пункте 6.2 настоящего Порядка, осуществляется в случае поступления в уполномоченный орган, орган местного самоуправления согласия на заключение договора, выраженного в письменной форме, в срок не позднее сорока пяти календарных дней со дня получения правообладателями предложения о заключении договора 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 территории нежилой застройки.

6.5. Обязательным приложением к согласию всех правообладателей на заключение договора является подписанное всеми правообладателями соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории нежилой застройки.

6.6. Датой заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки считается дата его подписания всеми сторонами такого договора.

VII. Заключение договора о комплексном развитии Территории по результатам торгов

7.1. Договор о комплексном развитии территории заключается между уполномоченным органом или органом местного самоуправления с одной стороны и победителем торгов, иным лицом в случае уклонения победителя торгов от заключения такого договора или признания торгов несостоявшимися с другой стороны.

7.2. Порядок проведения торгов (конкурса или аукциона) (далее - торги) на право заключения договора о комплексном развитии территории, в том числе случаи и порядок заключения указанного договора посредством проведения торгов в электронной форме, устанавливается Правительством Российской Федерации.

7.3. Начальная цена предмета торгов устанавливается равной размеру арендной платы за земельный участок (земельные участки), который(-ые) будет(-ут) предоставлен(-ы) победителю торгов или иному участнику торгов с целью исполнения им договора о комплексном развитии

территории, которая подлежит уплате указанным лицом за двенадцать календарных месяцев со дня, следующего за днем заключения договора о комплексном развитии территории.

7.4. Размер арендной платы в отношении указанного в пункте 7.2 настоящего Порядка земельного участка (земельных участков) определяется на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

7.5. В случае если предметом торгов является право на заключение договора о комплексном развитии территории в отношении части подлежащей такому развитию территории, размер арендной платы определяется исходя из площади земельного участка (земельных участков), составляющего определенную в договоре о комплексном развитии территории часть подлежащей комплексному развитию территории.

7.6. Для заключения договора уполномоченный орган, орган местного самоуправления:

а) готовит проект договора, по форме и содержанию соответствующий проекту, размещенному в составе извещения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (далее - извещение), с указанием в нем наименования и реквизитов лица, с которым заключается договор, в количестве экземпляров, соответствующем числу участников договора, и экземпляра, подлежащего предоставлению территориальному органу, осуществляющему регистрацию прав (при необходимости);

б) обеспечивает подписание проекта договора;

в) направляет сопроводительным письмом в адрес лица, имеющего по результатам проведения торгов право заключения договора, из числа лиц, указанных в пункте 7.1 настоящего Порядка, все экземпляры проекта договора.

7.7. Участник торгов, которому направлен проект договора для его подписания, обязан в срок, предусмотренный извещением и указанный в сопроводительном письме, подписать все экземпляры договора, скрепить подписи печатью организации (при наличии) и направить их в адрес уполномоченного органа для подписания или сообщить об отказе от заключения договора с указанием причины отказа.

7.8. Заключение дополнительных соглашений к договору, внесение в него изменений в случаях, предусмотренных договором, осуществляется в том же порядке, что и заключение самого договора.

VIII. 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, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков

8.1. Стороны заключенного договора о комплексном развитии территории обеспечивают

выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, переселением граждан из многоквартирных домов, подлежащих сносу, 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, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, в соответствии с условиями этих договоров.

8.2. Сторона договора представляет информацию и отчетность о реализации заключенных договоров в уполномоченный орган, орган местного самоуправления в порядке и сроки, установленные условиями заключенного договора.

IX. Контроль за реализацией договоров о комплексном развитии территории

9.1. Стороны заключенного договора осуществляют взаимный контроль за исполнением встречных обязательств своих контрагентов и принятие согласованных мер в случае возникновения препятствий в реализации договорных обязательств.

9.2. Сторона договора, в адрес которой по результатам контроля направлены замечания, предложения, рекомендации по вопросам обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных договором, принимает необходимые меры и информирует об этом сторону, направившую замечания, предложения, рекомендации.

X. Подготовка и подписание актов о реализации и частичной реализации договора о комплексном развитии территории

10.1. Исполнение (частичное исполнение) обязательств, определенных договором о комплексном развитии территории, оформляется актами, подписываемыми сторонами договора.

10.2. Проект соответствующего акта о частичной реализации договора в отношении отдельного обязательства готовится стороной договора, являющейся должником в таком обязательстве, и направляется стороне, являющейся кредитором в данном обязательстве, в срок не позднее пятнадцати календарных дней со дня истечения срока исполнения, предусмотренного условиями договора.

10.3. Лицо, в адрес которого поступил подписанный контрагентом проект акта о реализации, обязано подписать его при отсутствии возражений и замечаний или направить в его адрес аргументированные замечания и возражения не позднее пятнадцатидневного срока со дня его получения.

10.4. Акты подписываются уполномоченным органом, органом местного самоуправления и лицом, заключившим договор.

XI. Обеспечение прав субъектов малого и среднего предпринимательства при прекращении договоров аренды находящихся в государственной или муниципальной собственности объектов недвижимости, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, решение о комплексном развитии территории нежилой застройки

11.1. При прекращении в связи с реализацией решения о комплексном развитии территории жилой застройки, решения о комплексном развитии территории нежилой застройки договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, находящихся соответственно в государственной или муниципальной собственности, заключенного с субъектом малого или среднего предпринимательства, указанный субъект малого или среднего предпринимательства имеет право на заключение в день прекращения такого договора аренды нового договора аренды иных здания, сооружения, нежилого помещения, находящихся в государственной или муниципальной собственности и являющихся равнозначными, в соответствии с пунктом 12 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции". Новый договор аренды заключается на тех же условиях, что и ранее действовавший договор аренды, и на срок, оставшийся до его истечения, без проведения торгов и с сохранением льгот, предусмотренных федеральным законодательством, законодательством Кабардино-Балкарской Республики, муниципальными правовыми актами, при условии наличия в государственной или муниципальной собственности равнозначного здания, сооружения, нежилых помещений, свободных от прав третьих лиц, включенных в перечень государственного (муниципального) имущества, предназначенного для предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

11.2. В случае если оставшийся срок действия прекращаемого договора аренды составлял менее одного года, новый договор аренды заключается на срок не менее чем один год при наличии согласия арендатора на заключение договора аренды на указанный срок.

11.3. В случае если субъект малого или среднего предпринимательства имел на дату принятия решения о комплексном развитии территории преимущественное право на приобретение указанных в настоящем разделе здания, сооружения, нежилого помещения в собственность в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", данное преимущественное право сохраняется в отношении равнозначного здания, сооружения, нежилого помещения, предоставленного ему по новому договору аренды.

Утвержден
постановлением
Правительства
Кабардино-Балкарской Республики
от 31 августа 2021 г. N 182-ПП

ПОРЯДОК
СОГЛАСОВАНИЯ ПРОЕКТОВ РЕШЕНИЙ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ И НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПОДГОТОВЛЕННЫХ ГЛАВОЙ МЕСТНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

1. Настоящий Порядок определяет процедуру согласования проекта решения о

комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования (далее - проект решения), с уполномоченным органом исполнительной власти Кабардино-Балкарской Республики.

2. Уполномоченным органом исполнительной власти Кабардино-Балкарской Республики по согласованию проекта решения является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Кабардино-Балкарской Республики (далее - уполномоченный орган).

3. Предметом согласования являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

4. В целях принятия решения в отношении комплексного развития территории, расположенной в границах муниципального образования, местная администрация муниципального образования (далее - местная администрация) представляет в уполномоченный орган проект решения, содержащий сведения, предусмотренные статьей 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с сопроводительным письмом, подписанным главой местной администрации, с приложением следующих документов:

а) план (схема, карта) территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии территории;

б) пояснительная записка.

5. Срок согласования проекта решения не может превышать тридцать календарных дней со дня поступления проекта решения в уполномоченный орган.

6. Уполномоченный орган в срок не более трех рабочих дней со дня поступления проекта решения направляет проект решения с прилагаемыми к нему документами на согласование:

в Министерство земельных и имущественных отношений Кабардино-Балкарской Республики - в части включения в проект решения объектов регионального значения, объектов недвижимости, находящихся в собственности Кабардино-Балкарской Республики, в том числе земельных участков;

в Управление по государственной охране объектов культурного наследия Кабардино-Балкарской Республики - в части включения в проект решения объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации;

в Министерство природных ресурсов и экологии Кабардино-Балкарской Республики - в части включения в проект решения особо охраняемых природных территорий;

в Министерство сельского хозяйства Кабардино-Балкарской Республики - в части включения в проект решения земель сельскохозяйственных угодий (далее - отраслевые органы).

Срок согласования проекта решения указанными органами не должен превышать десять рабочих дней со дня поступления проекта решения в такой орган.

Информация о согласовании либо отказе в согласовании проекта решения с указанием причин отказа направляется письмом исполнительного органа государственной власти

Кабардино-Балкарской Республики за подписью руководителя, заместителя руководителя.

7. По результатам рассмотрения информации, полученной от исполнительного органа государственной власти Кабардино-Балкарской Республики, указанного в пункте 6 настоящего Порядка, уполномоченный орган готовит заключение о согласовании проекта решения или об отказе в согласовании проекта решения с указанием причин отказа.

8. Уполномоченный орган отказывает в согласовании проекта решения при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

а) непредставление одного из документов, указанных в пункте 4 настоящего Порядка;

б) по результатам рассмотрения исполнительными органами государственной власти Кабардино-Балкарской Республики, указанными в пункте 6 настоящего Порядка проекта решения получено хотя бы одно заключение о несогласии с проектом решения;

в) 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 Кабардино-Балкарской Республики;

г) 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 земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены такие объекты, за исключением случаев, когда включение указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, согласовано с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными исполнительными органами государственной власти Кабардино-Балкарской Республики;

д) в отношении земельных участков, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, находящихся в государственной собственности, действует решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, принятое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

е) на земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной собственности Кабардино-Балкарской Республики, 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, и проект решения не предусматривает достаточные компенсационные мероприятия, направленные на недопущение указанного снижения;

ж) на земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной собственности Кабардино-Балкарской Республики или муниципальной собственности (за исключением случаев включения указанных земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества по согласованию с уполномоченными федеральными

органами исполнительной власти, уполномоченными исполнительными органами государственной власти Кабардино-Балкарской Республики), необходимые для обеспечения стратегических интересов Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства, защиты нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации в соответствии с перечнем, утверждаемым Президентом Российской Федерации по представлению Правительства Российской Федерации;

з) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, являются ограниченными в обороте или изъятыми из оборота;

и) в границах территории (части территории), подлежащей комплексному развитию, в соответствии с законодательством Российской Федерации установлены запреты и (или) ограничения, соблюдение которых не обеспечивается при реализации мероприятий по комплексному развитию территории.

9. Заключение уполномоченного органа о согласовании (об отказе в согласовании) проекта решения в течение двух рабочих дней со дня его утверждения направляется в местную администрацию.

10. Местная администрация вправе повторно направить на согласование в уполномоченный орган проект решения после устранения причины (причин) отказа в согласовании проекта решения.

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

Утвержден
постановлением
Правительства
Кабардино-Балкарской Республики
от 31 августа 2021 г. N 182-ПП

ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ, ЗАКЛЮЧАЕМЫХ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ С ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И (ИЛИ) РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

I. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок устанавливает последовательность действий органов местного самоуправления, заинтересованных лиц при рассмотрении заявлений о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее - договор).

1.2. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется

одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование согласно земельному законодательству (далее соответственно - правообладатель, заявитель), в соответствии с положениями статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.3. Участие лиц, не являющихся собственниками земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в комплексном развитии территории допускается в случае, если срок действия их прав на земельный участок составляет на день заключения договора не менее пяти лет.

II. Рассмотрение заявления о заключении договора

2.1. В целях заключения договора правообладатель (правообладатели - в случае если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями) направляет в уполномоченный орган местного самоуправления (далее - уполномоченный орган) заявление о заключении договора о комплексном развитии территории (далее - заявление) по форме согласно приложению к настоящему Порядку с приложением следующих документов:

а) предлагаемый к заключению проект договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей;

б) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, заключенное между правообладателями в соответствии с частями 6 и 7 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в случае если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями);

в) сведения о кадастровых номерах земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах развиваемой территории;

г) сведения о территории, в границах которой предполагается осуществление деятельности по комплексному развитию территории на основании договора о развитии территории (описание и эскиз границ территории);

д) письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) письменное согласие федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти Кабардино-Балкарской Республики или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности, - на участие в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, предоставленное правообладателю, не являющемуся собственником земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества.

В случае если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности и мероприятия по комплексному развитию территории не предусматривают изменение вида разрешенного

использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, письменное согласие определенного исполнительного органа государственной власти Кабардино-Балкарской Республики или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, не требуется;

е) письменное согласие федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти Кабардино-Балкарской Республики или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, на включение в границы территории, подлежащей комплексному развитию, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры земельных участков, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененных правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков;

ж) план (график) реализации комплексного развития территории с приложением ориентировочных затрат на реализацию комплексного развития территории, предложения по источникам финансирования реализации комплексного развития территории, предложения по реализации комплексного развития территории;

з) документ, удостоверяющий личность заявителя, представителя заявителя (паспорт гражданина Российской Федерации, временное удостоверение личности);

и) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя: для представителя юридического лица - нотариально заверенная доверенность либо доверенность за подписью руководителя юридического лица или иного уполномоченного лица, для представителя физического лица - нотариально заверенная доверенность.

2.2. Заявление подписывается правообладателем или его представителем (в случае если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями, подписывается всеми правообладателями или их представителями) с указанием даты подписания.

2.3. Заявление может быть направлено:

в письменной форме путем обращения заинтересованных лиц в уполномоченный орган;

посредством почтового отправления на адрес уполномоченного органа.

2.4. Основаниями для отказа в регистрации заявления являются:

а) представление заявления, оформленного с нарушением требований настоящего Порядка, в том числе некорректное (неполное либо неправильное) заполнение обязательных полей в форме заявления;

б) представление документов, содержащих противоречивые сведения, незаверенные исправления, подчистки, помарки;

в) представление документов, текст которых не поддается прочтению;

г) представление документов, предусмотренных пунктом 2.1 настоящего Порядка, утративших силу или срок действия которых истечет до даты заключения договора;

д) представление неполного комплекта документов, предусмотренных пунктом 2.1 настоящего Порядка.

2.5. В целях рассмотрения заявления о заключении договора уполномоченным органом запрашиваются:

а) в федеральных органах исполнительной власти и подведомственных организациях:

выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости; выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (для получения общих данных в отношении земельных участков (кадастровый номер участка, адрес, категория земель, площадь, разрешенное использование и др.), информации о наличии и расположении объектов, построек на территории, а также сведений об обременениях и ограничениях, существующих на участке, описания поворотных точек границ и др.) - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кабардино-Балкарской Республике;

выписка (сведения) из Единого государственного реестра юридических лиц (при обращении юридических лиц) или из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (при обращении индивидуальных предпринимателей) - в Федеральной налоговой службе (для проверки полномочий лица, подписавшего Заявление и (или) выдавшего доверенность);

б) в органах государственной власти Кабардино-Балкарской Республики и подведомственных организациях:

информация о наличии свободных мощностей теплоэнергетического комплекса (систем тепло-, водоснабжения и водоотведения (хозяйственно-бытовые сточные воды) на конкретной территории, а также предложения по мероприятиям, направленным на развитие инженерной инфраструктуры, которые необходимо выполнить в рамках реализации проекта, о включении мероприятий по развитию инженерной инфраструктуры в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры территориальной единицы, поселения, муниципального района, городского округа, информация (сведения) о наличии резерва мощностей систем электроснабжения и газоснабжения на территории поселения, муниципального района, городского округа - в Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Кабардино-Балкарской Республики, Министерстве промышленности, энергетики и торговли Кабардино-Балкарской Республики (для определения возможностей и планируемой нагрузки на топливно-энергетический комплекс и возможности заключения договора);

информация о достаточности мест в объектах здравоохранения территориальной единицы, поселения, муниципального района, городского округа, о подтверждении данных органов местного самоуправления или заявителя (застройщика) о фактической наполняемости конкретного объекта здравоохранения, а также предложения по созданию и (или) развитию объектов здравоохранения, которые необходимо выполнить в рамках реализации проекта, о включении мероприятий по созданию и (или) развитию объектов здравоохранения в программы комплексного развития социальной инфраструктуры территориальной единицы, поселения,

муниципального района, городского округа - в Министерстве здравоохранения Кабардино-Балкарской Республики (для определения мероприятий, необходимых для достижения параметров комплексного развития территории, установленных правилами землепользования и застройки соответствующего муниципального образования);

информация об оформленных земельно-имущественных отношениях на рассматриваемую территорию с указанием категории, вида разрешенного использования земельных участков, объектов недвижимого имущества, прав третьих лиц, ограничений (обременений) права (в отношении государственной собственности Кабардино-Балкарской Республики) - в Министерстве земельных и имущественных отношений Кабардино-Балкарской Республики (для определения законных оснований действия оформленных земельно-имущественных отношений);

информация о структуре и количестве рабочих мест, которые могут быть использованы для обеспечения застройки, предполагаемой проектом договора о комплексном развитии территории, - в Министерстве экономического развития Кабардино-Балкарской Республики (для определения мероприятий, необходимых для достижения параметров комплексного и устойчивого развития территории, установленных правилами землепользования и застройки соответствующего муниципального образования);

информация о достаточности мест в объектах образования территориальной единицы, поселения, муниципального района, городского округа, о подтверждении данных органов местного самоуправления или заявителя (застройщика) о фактической наполняемости конкретного объекта образования, а также предложения по созданию и (или) развитию объектов образования, которые необходимо выполнить в рамках реализации проекта, о включении мероприятий по созданию и (или) развитию объектов образования в программы комплексного развития социальной инфраструктуры территориальной единицы, поселения, муниципального района, городского округа - в Министерстве просвещения, науки и по делам молодежи Кабардино-Балкарской Республики (для определения мероприятий, необходимых для достижения параметров комплексного и устойчивого развития территории, установленных правилами землепользования и застройки соответствующего муниципального образования);

сведения об отнесении участка к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям, в том числе сельскохозяйственным угодьям опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, сельскохозяйственным угодьям, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному образованию, а также земельным участкам сельскохозяйственного назначения, включенным в перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Кабардино-Балкарской Республики, использование которых для других целей не допускается, сведения о наличии ранее мелиорированных земель в границах земельного участка - в Министерстве сельского хозяйства Кабардино-Балкарской Республики (для определения ограничений по осуществлению градостроительной деятельности и возможности заключения договора);

информация об особо охраняемых природных территориях (в том числе территориях федерального значения), режимах использования и ограничениях размещения объектов капитального строительства на указанных территориях, сведения о наличии либо отсутствии общераспространенных полезных ископаемых в недрах, сведения о зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, сведения о наличии водоохранных зон, прибрежно-защитных и береговых полос (для объектов федерального, регионального и местного

значения), сведения о пересечении границ земель лесного фонда с границами земельных участков, предполагаемых к застройке, с указанием координат и площади пересечения (при наличии) - в Министерстве природных ресурсов и экологии Кабардино-Балкарской Республики (для определения ограничений по осуществлению градостроительной деятельности и возможности заключения договора);

информация о запланированных и проводимых мероприятиях по развитию дорожно-транспортной инфраструктуры на прилегающих территориях, о возможностях подключения к существующей улично-дорожной сети, а также о включении мероприятий по созданию и (или) развитию объектов дорожно-транспортной инфраструктуры в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, муниципального района, городского округа - в Министерстве транспорта и дорожного хозяйства Кабардино-Балкарской Республики (для определения мероприятий, необходимых для достижения параметров комплексного и устойчивого развития территории, установленных правилами землепользования и застройки соответствующего муниципального образования);

сведения об объектах культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, их зонах охраны, о границах территорий объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, о защитных зонах объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, об утвержденных и разрабатываемых (планируемых) режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах рассматриваемых зон, высотных и иных ограничениях застройки - в Управление по государственной охране объектов культурного наследия Кабардино-Балкарской Республики (для определения ограничений по осуществлению градостроительной деятельности и их учета в проекте договора).

2.6. Документы, предусмотренные пунктом 2.5 настоящего Порядка, могут быть представлены заявителем (представителем заявителя) по собственной инициативе.

2.7. Исполнительные органы государственной власти Кабардино-Балкарской Республики и подведомственные им организации, указанные в пункте 2.5 настоящего Порядка, направляют в уполномоченный орган запрашиваемую информацию в срок не более десяти рабочих дней с момента поступления запроса.

2.8. Уполномоченный орган в срок не более тридцати календарных дней с даты регистрации заявления рассматривает заявление с приложенными к нему документами и по результатам рассмотрения с учетом информации, предоставленной органами, указанными в пункте 2.5 настоящего Порядка, принимает решение о заключении договора о комплексном развитии территории либо об отказе в заключении договора с обоснованием причин отказа.

III. Основания для отказа в заключении договора

3.1. Основаниями для отказа в заключении договора являются:

а) несоответствие предлагаемых параметров развития территории параметрам комплексного развития территории, предусмотренным градостроительными регламентами правил землепользования и застройки поселения, муниципального района, городского округа;

б) несоответствие утвержденной в целях комплексного развития территории документации по планировке территории предлагаемому к заключению проекту договора о комплексном

развитии территории;

в) несоответствие предлагаемого к заключению проекта договора о комплексном развитии территории нормам Градостроительного кодекса Российской Федерации, федеральному законодательству, законодательству Кабардино-Балкарской Республики;

г) несоответствие предлагаемого проекта развития территории утвержденным документам территориального планирования Российской Федерации, Кабардино-Балкарской Республики, муниципальных образований;

д) несоответствие в части включения в границы развиваемой территории земель лесного фонда, предлагаемых к застройке;

е) несоответствие предлагаемых к размещению объектов правовому режиму земельных участков, включенных в границы развиваемой территории, определенному Земельным кодексом Российской Федерации, согласно принадлежности таких земельных участков к той или иной категории земель;

ж) отсутствие прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости (права собственности, права аренды либо безвозмездного пользования) у заявителя либо если срок действия его прав на земельный участок составляет на день заключения договора менее чем пять лет;

з) наличие на момент подачи заявления о заключении договора проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, в границах которой располагаются принадлежащие правообладателям земельные участки и объекты недвижимого имущества, указанные в составе документов заявления. В отношении указанных объектов договор о комплексном развитии территории нежилой застройки может быть заключен правообладателями в соответствии с требованиями пункта 4 части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации и на условиях, установленных указанным проектом решения;

и) несоответствие правилам землепользования и застройки поселения, муниципального района, городского округа в части отсутствия в правилах землепользования и застройки зоны комплексного развития территории, установленной на представленную заявителем к рассмотрению территорию;

к) несоответствие требованиям к составу и содержанию проекта договора, установленным настоящим Порядком, федеральным законодательством.

3.2. В целях урегулирования разногласий, возникающих при рассмотрении заявления и прилагаемых к нему документов, уполномоченным органом может быть создана согласительная комиссия, требования к составу и порядку работы которой устанавливаются правовым актом уполномоченного органа.

3.3. Уполномоченный орган в срок не более пяти рабочих дней с даты принятия решения об отказе в заключении договора направляет такое решение в адрес правообладателя (правообладателей) с обоснованием причин отказа.

IV. Заключение договора о комплексном развитии территории

4.1. Уполномоченный орган принимает решение о заключении договора с учетом соблюдения требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, соответствия планируемых мероприятий программам комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур с учетом заключенных на рассматриваемую территорию инвестиционных контрактов (договоров), соглашений со всеми неотъемлемыми документами к ним, действующих земельно-имущественных отношений на рассматриваемую территорию.

4.2. Уполномоченный орган в срок не более пяти рабочих дней с даты принятия решения о заключении договора направляет в адрес правообладателя (правообладателей), подписанный уполномоченными лицами со стороны уполномоченного органа проект договора о комплексном развитии территории.

4.3. Подписание договора о комплексном развитии территории правообладателем (правообладателями) и направление подписанного экземпляра такого договора в уполномоченный орган осуществляется в течение тридцати календарных дней со дня получения правообладателем (правообладателями) договора о комплексном развитии территории.

4.4. В случае необеспечения подписания правообладателем (правообладателями) проекта договора по истечении срока, указанного в пункте 4.3 настоящего Порядка, уполномоченный орган в течение трех рабочих дней составляет соответствующий акт.

4.5. Уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней после составления акта о необеспечении подписания правообладателем (правообладателями) проекта договора направляет правообладателю (правообладателям) информационное письмо об отзыве проекта договора.

4.6. В случае необходимости конкретизации либо уточнения условий обязательственных взаимоотношений сторон заключенного договора, не противоречащих утвержденной документации по планировке территории применительно к рассматриваемой территории, правообладатель (правообладатели) обращается (обращаются) за заключением дополнительного соглашения к договору во время этапа реализации исполнения мероприятий или в течение тридцати рабочих дней после окончания соответствующего этапа реализации исполнения мероприятий с приложением обосновывающих такие изменения документов.

4.7. Заключение дополнительных соглашений к договору осуществляется в том же порядке, что и заключение самого договора.

Приложение
к Порядку
заключения договоров
о комплексном развитии
территории, заключаемых
органами местного самоуправления
с правообладателями земельных
участков и (или) расположенных на них
объектов недвижимого имущества

ФОРМА

В местную администрацию

_____

(наименование органа местного самоуправления)

_____

(полное наименование организации и организационно-правовой формы)

в лице

_____

(Ф.И.О. руководителя или иного уполномоченного лица)

документ, удостоверяющий личность:

Для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей

_____

(вид документа)

_____

(серия, номер)

_____

(кем, когда выдан)

сведения о государственной регистрации юридического лица (индивидуального предпринимателя):

ОГРН (ОГРНИП) _____

ИНН _____

место нахождения

_____

_____

_____

Контактная информация

В местную администрацию

_____

(наименование органа местного самоуправления)

_____

(Ф.И.О.)

Для физических лиц

документ, удостоверяющий личность:

_____

(вид документа)

_____

(серия, номер)

_____

(кем, когда выдан)

_____

СНИЛС

_____

Адрес регистрации

_____

_____

_____

(контактная информация)

ЗАЯВЛЕНИЕ
о заключении договора о комплексном развитии
территории по инициативе правообладателей

Прошу заключить договор о комплексном развитии территории _____,
определенной в качестве территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории,
_____
(наименование муниципального образования)

Кадастровые номера земельных участков и объектов недвижимого имущества, расположенных в границах развиваемой территории:

_____.

Сведения об утвержденной в целях комплексного развития территории документации по планировке территории _____.

Приложение:

1. Проект договора о комплексном развитии территории.

2. Соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (при обращении нескольких правообладателей).

3. Сведения о территории, в границах которой предполагается осуществление деятельности по комплексному развитию территории на основании договора о развитии территории (описание и эскиз границ территории).

4. Согласие на обработку персональных данных.

Утвержден
постановлением
Правительства
Кабардино-Балкарской Республики
от 31 августа 2021 г. N 182-ПП

ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ВЛАДЕЛЬЦЕМ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА ПРАВА НА СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОМУ ОБРАЗОВАНИЮ ПОСЛЕ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ СОГЛАСНО ЧАСТИ 2 СТАТЬИ 32.1 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ГОСУДАРСТВЕННУЮ СОБСТВЕННОСТЬ КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ ИЛИ В 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 владельцем специального счета прав на специальный счет, на котором формируется фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, включенного в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в котором в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества выбрано формирование его на специальном счете (далее - многоквартирный дом), после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в государственную собственность Кабардино-Балкарской Республики или в муниципальную собственность либо в собственность лица, с которым заключен договор о

комплексном развитии территории жилой застройки.

2. В срок не позднее 30 календарных дней со дня перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в государственную собственность Кабардино-Балкарской Республики, или муниципальную собственность, или в собственность лица, с которым заключен договор комплексного развития застроенной территории, Правительство Кабардино-Балкарской Республики или местная администрация муниципального образования принимает решение об определении уполномоченной организации для осуществления права владельцев специального счета, на который перечислялись средства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - региональный оператор), за исключением многоквартирных домов, в которых региональный оператор ранее был выбран в качестве владельца специального счета (далее - решение).

3. Правительство Кабардино-Балкарской Республики или местная администрация муниципального образования не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем принятия решения, направляет решение региональному оператору и прежнему владельцу специального счета.

Решение направляется посредством почтовой связи заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении (далее - посредством почтовой связи) либо подается непосредственно региональному оператору и прежнему владельцу специального счета.

4. Все 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 региональному оператору со дня принятия решения.

5. Региональный оператор в срок не позднее 3 рабочих дней со дня получения решения обращается в российскую кредитную организацию, в которой открыт специальный счет, для оформления передачи региональному оператору прав и обязанностей от прежнего владельца специального счета.

6. Прежний владелец специального счета в срок не позднее 3 рабочих дней со дня получения решения 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 Государственный комитет Кабардино-Балкарской Республики по тарифам и жилищному надзору, иные документы и договоры, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета (при их наличии).

Утвержден
постановлением
Правительства
Кабардино-Балкарской Республики
от 31 августа 2021 г. N 182-ПП

ПОРЯДОК
ПРИОБРЕТЕНИЯ СОБСТВЕННИКАМИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ГРАНИЦЫ ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ЗА ДОПЛАТУ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ БОЛЬШЕЙ ПЛОЩАДИ И (ИЛИ) ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ИМЕЮЩИХ БОЛЬШЕЕ КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ, ЧЕМ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ИМ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с частью 22 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и определяет организационные основы обеспечения реализации прав собственников жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, и регулирует вопросы приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения.

2. Собственники жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (далее - собственники, собственник), вправе взамен освобождаемого жилого помещения приобрести с зачетом стоимости размера возмещения за изымаемое жилое помещение другое жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое им жилое помещение.

3. Уполномоченный исполнительный орган государственной власти Кабардино-Балкарской Республики, орган местного самоуправления, принявшие решение об осуществлении комплексного развития территории, юридическое лицо, созданное Кабардино-Балкарской Республикой и обеспечивающее в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию 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), в течение 60 календарных дней после опубликования решения о комплексном развитии территории жилой застройки или заключения договора о комплексном развитии территории (в случае реализации решения о комплексном развитии территории лицом, заключившим договор), а также получения отчетов об оценке в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в отношении жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, направляет собственникам письменное уведомление о включении многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее им жилое помещение, в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки.

4. Взаимодействие лица, организующего КРТ, и собственников осуществляется посредством направления лицом, организующим КРТ, письменных уведомлений почтовым отправлением с уведомлением о вручении (далее - письменное уведомление).

5. Уведомление, указанное в пункте 4 настоящего Порядка, в обязательном порядке должно содержать:

а) размер возмещения за изымаемое жилое помещение по результатам оценки с указанием реквизитов отчета об оценке;

б) сведения о предоставляемом жилом помещении (количество комнат, общая и жилая площадь, местонахождение);

в) указание на право собственника в течение 30 календарных дней с даты получения уведомления представить лицу, организующему КРТ, заявление в письменной форме о приобретении с зачетом стоимости размера возмещения за изымаемое жилое помещение другого жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение (далее - заявление);

г) контактные данные лица, организующего КРТ (адрес и номера телефонов, по которым можно связаться с представителями).

6. Заявление должно быть направлено собственником лицу, организующему КРТ, почтовым отправлением или предоставлено нарочно и должно содержать указание на то, каким именно должно быть жилое помещение, предоставляемое взамен изымаемого жилого помещения (быть большим по площади и (или) иметь большее количество комнат), а также контактный номер телефона собственника.

7. Лицо, организующее КРТ, в течение 90 календарных дней после поступления заявления организует встречу с собственником для доведения информации о возможных вариантах предоставления жилого помещения взамен изымаемого жилого помещения или направляет письменное уведомление с указанием вариантов жилых помещений и размера доплаты и информированием о необходимости предоставления ответа на указанное письмо в письменной форме или в ходе встречи с представителем лица, организующего КРТ.

8. В случае согласия собственника с вариантом предоставляемого жилого помещения лицо, организующее КРТ, обеспечивает подготовку проекта договора.

9. Приобретение в соответствии с настоящим Порядком собственником (собственниками) жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение, осуществляется по договору мены с доплатой, заключаемому собственником с лицом, организующим КРТ, в соответствии с действующим законодательством.

В случае если жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, находится в общей собственности, договор мены заключается со всеми собственниками жилого помещения и предусматривает возникновение права общей собственности на предоставляемое 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), или возникновение права общей совместной собственности на жилое помещение в случае, если жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, находилось в общей совместной собственности.

10. Размер доплаты по договору мены устанавливается как разница между стоимостью приобретаемого с доплатой жилого помещения и размером возмещения за изымаемое у собственника жилое помещение.

Уполномоченным исполнительным органом государственной власти Кабардино-Балкарской Республики, органом местного самоуправления, принявшими решение об осуществлении комплексного развития территории, стоимость приобретаемого с доплатой жилого помещения принимается равной цене соответствующего государственного или муниципального контракта, на основании которого такое жилое помещение было приобретено.

Юридическим лицом, созданным Кабардино-Балкарской Республикой и обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории, а также лицом, заключившим договор о комплексном развитии территории жилой застройки, стоимость приобретаемого с доплатой жилого помещения устанавливается самостоятельно.

Доплата по договору мены 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.

11. Порядок и сроки расчетов, передачи приобретаемого жилого помещения собственнику, обязательства сторон устанавливаются договором мены в соответствии с действующим законодательством.