ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ МАРИЙ ЭЛ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 17 марта 2021 г. N 108

ВОПРОСЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ В РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ

Список изменяющих документов
(в ред. постановлений Правительства Республики Марий Эл от 20.04.2021 N 174, от 04.06.2021 N 220, от 29.07.2021 N 290, от 29.10.2021 N 459)

В соответствии со статьями 66, 69 и 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Республики Марий Эл постановляет:
(в ред. постановления Правительства Республики Марий Эл от 20.04.2021 N 174)

Утвердить прилагаемые:

порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории;

порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию;

порядок реализации решения о комплексном развитии территории;
(абзац введен постановлением Правительства Республики Марий Эл от 20.04.2021 N 174)

порядок передачи владельцем специального счета права на специальный счет Республике Марий Эл или муниципальному образованию после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанный в части 2 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, в государственную собственность Республики Марий Эл 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;
(абзац введен постановлением Правительства Республики Марий Эл от 20.04.2021 N 174)

Критерии многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки;
(абзац введен постановлением Правительства Республики Марий Эл от 29.07.2021 N 290)

Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления в Республике Марий Эл с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;
(абзац введен постановлением Правительства Республики Марий Эл от 29.07.2021 N 290)

Порядок приобретения собственниками жилых помещений 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;
(абзац введен постановлением Правительства Республики Марий Эл от 29.07.2021 N 290)

Правила определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Республики Марий Эл, главами администраций муниципальных образований в Республике Марий Эл.
(абзац введен постановлением Правительства Республики Марий Эл от 04.06.2021 N 220)

Председатель Правительства
Республики Марий Эл
А.ЕВСТИФЕЕВ

Утвержден
постановлением
Правительства
Республики Марий Эл
от 17 марта 2021 г. N 108

ПОРЯДОК
СОГЛАСОВАНИЯ ПРОЕКТА РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ

1. Настоящий Порядок определяет процедуру согласования подготовленных главой администрации муниципального образования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее - проекты решений) уполномоченным органом исполнительной власти Республики Марий Эл.

2. Уполномоченным органом исполнительной власти Республики Марий Эл, осуществляющим согласование проектов решений, является Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл (далее - уполномоченный орган).

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

4. Проект решения представляется в уполномоченный орган с заявлением о согласовании проекта решения, подписанным главой администрации муниципального образования или уполномоченным им лицом (далее - заявитель).

5. Проект решения должен быть заверен подписью главы администрации муниципального образования и печатью администрации муниципального образования.

6. В представленных документах не допускается наличие помарок, подчисток, исправлений.

7. Поступивший в уполномоченный орган для согласования проект решения должен быть оформлен в соответствии с пунктами 4 - 6 настоящего Порядка и содержать сведения в соответствии с частью 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Срок согласования проекта решения уполномоченным органом не может превышать 30 календарных дней со дня его поступления в уполномоченный орган.

9. По результатам рассмотрения проекта решения уполномоченный орган принимает решение о согласовании (об отказе в согласовании) проекта решения о комплексном развитии территории, которое оформляется письмом уполномоченного органа, подписанным министром строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл или его заместителем.

10. Основанием для принятия решения об отказе в согласовании проекта решения является одно из следующих оснований:

определение границ территории, подлежащей комплексному развитию, с нарушением порядка определения указанных границ, установленного Правительством Республики Марий Эл;

нарушение условий, указанных в пункте 7 настоящего Порядка.

11. Решение уполномоченного органа о согласовании либо несогласовании (с указанием причины отказа) проекта решения направляется заявителю в течение 3 рабочих дней со дня его принятия.

Утвержден
постановлением
Правительства
Республики Марий Эл
от 17 марта 2021 г. N 108

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации определяет порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию.

2. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, определяются органом, уполномоченным на принятие решения о комплексном развитии территории (далее - уполномоченный орган).

3. Уполномоченный орган формирует 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, в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа.

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

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

2) границам территориальных зон;

3) красным линиям;

4) границам земельных участков;

5) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

6) естественным границам природных объектов.

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

Утвержден
постановлением
Правительства
Республики Марий Эл
от 17 марта 2021 г. N 108

ПОРЯДОК
РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ

Список изменяющих документов
(введен постановлением Правительства Республики Марий Эл
от 20.04.2021 N 174)

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 5 статьи 66, пунктом 3 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает процедуру реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Республики Марий Эл, главами администраций муниципальных образований в Республике Марий Эл (далее - уполномоченный орган).

2. Процедура реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее - КРТ) состоит из этапов, предусмотренных частью 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Начальная цена торгов на право заключения договора о КРТ определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости начальной цены предмета торгов, составленного в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

4. Общие собрания собственников помещений многоквартирных домов по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, проводятся в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

5. Предельный срок для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 40 календарных дней со дня опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

6. При подготовке документации по планировке КРТ жилой застройки необходимо соблюдать требования нормативов градостроительного проектирования по минимально допустимому уровню обеспеченности объектами местного значения и максимально допустимому уровню территориальной доступности таких объектов для населения.

При подготовке документации по планировке КРТ жилой застройки необходимо принимать плотность улично-дорожной сети не менее:

12 км/кв. км - для территорий, расположенных в границах населенных пунктов городских округов и городских поселений;

10 км/кв. км - для территорий, расположенных в границах населенных пунктов сельских поселений.

Территории комплексного развития в границах населенных пунктов городских округов и городских поселений должны быть обеспечены:

общеобразовательными организациями в пределах пешеходной доступности (не менее 500 м) либо транспортной доступности не более 15 мин. (в одну сторону) на общественном пассажирском транспорте;

озелененными территориями общего пользования в радиусе 800 м.

7. Стороны договора о КРТ в срок не позднее 30 календарных дней с даты утверждения проекта планировки КРТ жилой застройки заключают дополнительные соглашения к этому договору об установлении следующих планов-графиков:

план-график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами

граждан и юридических лиц и сноса зданий (строений, сооружений);

план-график благоустройства развиваемой территории;

план-график реализации комплексного развития территории;

план-график оплаты возмещения за объекты, расположенные на территории комплексного развития и подлежащие изъятию у собственников для государственных или муниципальных нужд;

план-график переселения граждан из жилых помещений.

Утвержден
постановлением
Правительства
Республики Марий Эл
от 17 марта 2021 г. N 108

ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ВЛАДЕЛЬЦЕМ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА ПРАВА НА СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОМУ ОБРАЗОВАНИЮ ПОСЛЕ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, УКАЗАННЫЙ В ЧАСТИ 2 СТАТЬИ 32.1 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, В ГОСУДАРСТВЕННУЮ СОБСТВЕННОСТЬ РЕСПУБЛИКИ МАРИЙ ЭЛ 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

Список изменяющих документов
(введен постановлением Правительства Республики Марий Эл
от 20.04.2021 N 174)

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации определяет процедуру передачи прав владельца специального счета в многоквартирном доме, включенном в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в котором в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрано формирование его на специальном счете (далее - многоквартирный дом) после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в государственную собственность Республики Марий Эл или в муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки (далее - переход права собственности).

2. В срок не позднее 30 календарных дней со дня перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме Правительство Республики Марий Эл или администрация муниципального образования в Республике Марий Эл принимает решение об определении Республиканского фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл (далее - региональный оператор) владельцем специального счета, на который перечислялись средства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, за исключением многоквартирных домов, в которых региональный оператор ранее был выбран в качестве владельца специального счета (далее - решение).

3. Правительство Республики Марий Эл или администрация муниципального образования в Республике Марий Эл не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем принятия решения, направляет решение региональному оператору и прежнему владельцу специального счета.

Решение направляется посредством почтовой связи ценным 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 Департамент государственного жилищного надзора Республики Марий Эл, и иные документы и договоры, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета (при их наличии).

Утверждены
постановлением
Правительства
Республики Марий Эл
от 17 марта 2021 г. N 108

КРИТЕРИИ
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, КОТОРЫЕ НЕ ПРИЗНАНЫ АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИМИ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ

В ГРАНИЦАХ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Список изменяющих документов
(введены постановлением Правительства Республики Марий Эл
от 29.07.2021 N 290)

Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким критериям:

1) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) составляет 61 и более процентов;

2) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться Республиканским фондом капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного Правительством Республики Марий Эл;

3) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения до 1970 года по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий:

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

малоэтажные многоквартирные дома до 4-х этажей включительно, имеющие деревянные перекрытия (в том числе по металлическим балкам), со следующими материалами стен: дерево, камень, кирпич, сборные железобетонные плиты (панели), с наружной системой утепления, монолитные;

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

4) многоквартирные дома признаны находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

5) в многоквартирных домах отсутствуют одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения горячего, холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения.

Утвержден
постановлением
Правительства
Республики Марий Эл
от 17 марта 2021 г. N 108

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

Список изменяющих документов
(введен постановлением Правительства Республики Марий Эл
от 29.07.2021 N 290)

1. В целях заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее - комплексное развитие территории по инициативе правообладателей) любой из правообладателей (собственник земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, а равно правообладатель указанного имущества, не являющийся его собственником, в том числе лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду либо в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством) представляет в орган местного самоуправления в Республике Марий Эл по месту нахождения земельного участка (далее - уполномоченный орган местного самоуправления) заявление о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, подписанное всеми правообладателями (далее - заявление о заключении договора), к которому прилагаются следующие документы:

1) заключенное правообладателями соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей - в случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями;

2) письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, в случае, если правообладатель указанного имущества, не являющийся его собственником, участвует в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей;

3) письменное согласие федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Республики Марий Эл или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление находящегося в государственной или

муниципальной собственности земельного участка и на распоряжение находящимся в государственной или муниципальной собственности объектом недвижимого имущества в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, в случае, если правообладатель указанного имущества, не являющийся его собственником, участвует в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, и если мероприятия по комплексному развитию территории предусматривают изменение вида разрешенного использования указанного имущества;

4) заявление о включении в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и не принадлежащих правообладателям, не обремененных правами третьих лиц и являющихся смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры (далее - заявление о согласовании) в случае, если документы, представленные правообладателями в соответствии с настоящим пунктом, предусматривают включение указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей;

5) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя правообладателя, в случае, если от имени правообладателя выступает его уполномоченный представитель.

2. Регистрация заявления о заключении договора и прилагаемых документов осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления в день их поступления.

Документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы, имеющие серьезные повреждения, не позволяющие однозначно толковать их содержание (далее - ненадлежащие документы), не подлежат рассмотрению.

В случае представления ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с абзацем вторым настоящего пункта и (или) непредставления всех документов, предусмотренных пунктом 1 настоящего Порядка, уполномоченный орган местного самоуправления возвращает указанные документы представившему их лицу и одновременно уведомляет о возврате указанных документов всех правообладателей с указанием причин такого возврата в течение 10 календарных дней со дня регистрации заявления о заключении договора.

3. Уполномоченный орган местного самоуправления рассматривает заявление о заключении договора и прилагаемые к нему документы в срок не более 60 календарных дней со дня их регистрации. В случае если к заявлению о заключении договора приложено заявление о согласовании, предусмотренное подпунктом 4 пункта 1 настоящего Порядка, уполномоченный орган местного самоуправления одновременно обеспечивает соответствующее согласование в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. В целях урегулирования замечаний и разногласий, возникающих при рассмотрении заявления о заключении договора и прилагаемых к нему документов, правовым актом уполномоченного органа местного самоуправления создается согласительная комиссия, требования к составу и порядку работы которой устанавливаются правовым актом уполномоченного органа местного самоуправления. Согласительная комиссия с учетом мнения

правообладателей в срок не более 45 календарных дней со дня регистрации заявления о заключении договора в уполномоченном органе местного самоуправления принимает одно из следующих решений:

о согласовании проекта договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей с учетом внесенных в него изменений, учитывающих урегулированные замечания и разногласия;

об отказе в согласовании проекта договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, если по результатам работы согласительной комиссии замечания и разногласия не были урегулированы.

Решение согласительной комиссии оформляется протоколом, который подписывается председателем согласительной комиссии и направляется в уполномоченный орган местного самоуправления в срок не более пяти календарных дней со дня принятия соответствующего решения. В случае принятия согласительной комиссией решения об отказе в согласовании проекта договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей в протоколе указываются все замечания и разногласия, которые не были урегулированы.

5. Уполномоченный орган местного самоуправления с учетом решения согласительной комиссии в срок не более 55 календарных дней со дня регистрации заявления о заключении договора в уполномоченном органе местного самоуправления принимает одно из следующих решений:

1) о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (далее - решение о заключении договора);

2) об отказе в заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (далее - решение об отказе).

Указанные решения оформляются правовым актом уполномоченного органа местного самоуправления и в срок не более 5 календарных дней со дня принятия указанного решения направляются каждому из правообладателей.

В решении о заключении договора в соответствии с пунктом 7 настоящего Порядка указываются место и предельный срок подписания правообладателями договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, а также режим, график работы, контактные телефоны и адреса электронной почты работников уполномоченного органа местного самоуправления, обеспечивающих возможность подписания правообладателями договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей.

В решении об отказе указываются основания принятия такого решения в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка, а также замечания и разногласия, которые не были урегулированы по результатам работы согласительной комиссии.

6. Уполномоченный орган местного самоуправления принимает решение об отказе при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) в границах территории (части территории), подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, в соответствии с законодательством Российской Федерации

установлены запреты и (или) ограничения, соблюдение которых не обеспечивается при реализации мероприятий по комплексному развитию территории;

2) согласительной комиссией принято решение об отказе в согласовании проекта договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей;

3) в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие таким правообладателям, за исключением находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и не принадлежащих правообладателям земельных участков, не обремененных правами третьих лиц и являющихся смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей, для размещения объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур;

4) по результатам рассмотрения заявления о согласовании, предусмотренного подпунктом 4 пункта 1 настоящего порядка, соответствующими органами государственной власти или органами местного самоуправления было принято решение об отказе в согласовании проекта договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей.

Принятие решения об отказе по основаниям, не предусмотренным в настоящем пункте, не допускается.

7. При принятии решения о заключении договора уполномоченный орган местного самоуправления определяет место для подписания правообладателями договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, а также работников уполномоченного органа местного самоуправления, обеспечивающих возможность подписания правообладателями указанного договора.

Правообладатели или их уполномоченные представители подписывают договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей не позднее чем через 35 календарных дней со дня направления правообладателям решения о заключении договора, после чего в срок не более 10 календарных дней указанный договор подписывается уполномоченным органом местного самоуправления и направляется каждому правообладателю.

Если в течение установленного абзацем вторым настоящего пункта срока договор о комплексном развитии территории не будет подписан всеми правообладателями или если срок действия прав хотя бы одного правообладателя, не являющегося собственником земельного участка, на такой земельный участок составляет менее пяти лет на день заключения указанного договора, решение уполномоченного органа местного самоуправления о заключении договора подлежит отмене и договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей не подписывается уполномоченным органом местного самоуправления, а заявление и прилагаемые к нему документы возвращаются представившему их лицу с уведомлением всех правообладателей и указанием причин возврата в течение 10 календарных дней со дня истечения установленного срока подписания указанного договора.

8. При принятии решения об отказе, а равно в случае возврата заявления и прилагаемых к нему документов правообладатели вправе повторно обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора после устранения причин, послуживших основанием для принятия решения об отказе или о возврате заявления о заключении договора и прилагаемых к нему документов.

Утвержден
постановлением
Правительства
Республики Марий Эл
от 17 марта 2021 г. N 108

ПОРЯДОК ПРИОБРЕТЕНИЯ СОБСТВЕННИКАМИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 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
(введен постановлением Правительства Республики Марий Эл
от 29.07.2021 N 290)

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 22 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации регламентирует процедуру приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствуют критериям, установленным Правительством Республики Марий Эл в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включены в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (далее соответственно - собственники, неаварийные жилые дома) за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им в порядке, установленном частью 4 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилые помещения.

2. Настоящий Порядок применяется в случаях, когда комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется по решению Правительства Республики Марий Эл либо по решению главы администрации муниципального образования в Республике Марий Эл, либо лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории жилой застройки.

3. Приобретение за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые жилые помещения, осуществляется на основании договора мены с доплатой разницы в цене жилых помещений, который заключается между собственником и лицами, осуществляющими комплексное развитие территории жилой застройки, указанными в пункте 4 настоящего Порядка, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, либо гражданского законодательства.

4. Собственники направляют письменные заявления о намерении приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения (далее - заявление о намерениях):

в уполномоченный орган исполнительной власти Республики Марий Эл, определенный решением Правительства Республики Марий Эл о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае осуществления комплексного развития территории жилой застройки по решению Правительства Республики Марий Эл;

в уполномоченный орган местного самоуправления в Республике Марий Эл в случае осуществления комплексного развития территории жилой застройки по решению главы администрации муниципального образования в Республике Марий Эл;

юридическому лицу, обеспечивающему реализацию решения о комплексном развитии территории, определенному Правительством Республики Марий Эл в случае, если это предусмотрено решением Правительства Республики Марий Эл о комплексном развитии территории жилой застройки;

лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

5. Направление собственниками заявлений о намерениях в адрес лиц, указанных в пункте 4 настоящего Порядка, осуществляется в сроки, определенные решением Правительства Республики Марий Эл либо главы администрации муниципального образования в Республике Марий Эл о комплексном развитии территории жилой застройки.

6. Заявление о намерениях должно содержать сведения об освобождаемом жилом помещении (адрес, количество комнат, общая и жилая площадь), о правах на освобождаемое помещение и о собственнике такого помещения, а также сведения о характеристиках жилого помещения, которое собственник желает приобрести за доплату. В заявлении о намерениях также указываются контактные данные собственника освобождаемого помещения, в том числе адрес места жительства, либо адрес электронной почты, по которому должно быть направлено предложение о приобретении за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые жилые помещения (далее - предложение о приобретении), и номер телефона для связи с собственником.

7. В случае если освобождаемое жилое помещение находится в общей долевой собственности либо в общей совместной собственности, заявление о намерениях подается всеми участниками общей долевой собственности или общей совместной собственности. При этом сведения, предусмотренные пунктом 6 настоящего Порядка, указываются в отношении каждого собственника. В случае если освобождаемое жилое помещение находится в общей долевой собственности, в заявлении о намерениях также указывается размер долей в праве общей долевой собственности.

8. Лица, указанные в пункте 4 настоящего Порядка, по результатам рассмотрения поступивших заявлений о намерениях готовят предложения о приобретении. В предложении о приобретении указываются сведения о предлагаемом(ых) собственнику жилом(ых) помещении(ях) (адрес, количество комнат, общая и жилая площадь), существенные условия, на которых может быть заключен договор мены с доплатой, которые определяются в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Предложение о приобретении может

предусматривать один или несколько вариантов жилых помещений.

9. Предложение о приобретении должно содержать указание на право собственника приобрести за доплату жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое ему жилое помещение, 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, а также на срок, в течение которого собственником должно быть рассмотрено предложение о приобретении и представлено согласие с предложением о приобретении, несогласие с предложением о приобретении либо отказ от приобретения за доплату жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое ему жилое помещение (далее соответственно - согласие собственника, несогласие собственника; отказ собственника), который не может составлять менее 20 календарных дней со дня получения предложения о приобретении собственником (далее - срок, установленный для рассмотрения предложения о приобретении).

10. Размер доплаты за жилое помещение большей площади и (или) большим количеством комнат по договору мены (Р) определяется по формуле:

$$Р = (П1 - П2) \times Ц, \text{ где:}$$

П1 - общая площадь жилого помещения, приобретаемого собственником по договору мены;

П2 - общая площадь жилого помещения, предоставляемого собственнику в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;

Ц - стоимость 1 кв. м жилья, определенная путем проведения оценки рыночной стоимости 1 кв. м жилого помещения в границах элемента планировочной структуры, на территории которого расположено жилое помещение, приобретаемое по договору мены с доплатой, проведенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, не более чем за шесть месяцев до даты заключения договора мены.

11. Предложение о приобретении должно быть направлено лицами, указанными в пункте 4 настоящего Порядка, в адрес собственника в срок, не превышающий трех месяцев с даты окончания срока, установленного решением Правительства Республики Марий Эл либо главы администрации муниципального образования в Республике Марий Эл, о комплексном развитии территории жилой застройки для направления собственниками заявлений о намерениях.

12. Согласие собственника, несогласие собственника либо отказ собственника должны быть подписаны собственником. В случае если освобождаемое жилое помещение находится в общей долевой собственности либо в общей совместной собственности, согласие собственника, несогласие собственника либо отказ собственника должны быть подписаны всеми участниками общей долевой собственности или общей совместной собственности.

13. В несогласии собственника должны быть указаны причины несогласия с предложением о приобретении. Лица, указанные в пункте 4 настоящего Порядка, в случае поступления в срок, установленный для рассмотрения предложения о приобретении, мотивированного несогласия собственника повторно направляют такому собственнику предложение о приобретении, подготовленное с учетом причин, указанных в несогласии собственника.

14. В случае поступления отказа собственника обеспечение жилищных и иных имущественных прав таких собственников освобождаемых жилых помещений осуществляется в порядке, установленном статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

15. Лица, указанные в пункте 4 настоящего Порядка, обеспечивают заключение с собственником договора мены на указанных в предложении о приобретении условиях в случае поступления в срок, установленный для рассмотрения предложения о приобретении, согласия собственника.

Утверждены
постановлением
Правительства
Республики Марий Эл
от 17 марта 2021 г. N 108

ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ТОРГОВ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ПРИ ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РЕСПУБЛИКИ МАРИЙ ЭЛ, ГЛАВАМИ АДМИНИСТРАЦИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ

Список изменяющих документов
(в ред. постановления Правительства Республики Марий Эл от 29.10.2021 N 459)

1. Настоящие Правила определяют начальную цену торгов, проводимых в форме аукциона, 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 Марий Эл, главами администраций муниципальных образований в Республике Марий Эл (далее соответственно - договор о комплексном развитии территории, начальная цена предмета аукциона).

2. Начальная цена предмета аукциона определяется по формуле:

$$НЦА = РС \times 0{,}001 \times Пр,$$

где:

НЦА - начальная цена аукциона, рублей;

РС - сумма рыночной стоимости земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития, рублей;

Пр - срок, на который заключается договор о комплексном развитии застроенной территории Республики Марий Эл, лет.

Рыночная стоимость земельных участков определяется на основании отчета об оценке, подготовленного оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Заказчиком указанного в настоящем пункте отчета об оценке является организатор торгов, определяемый в соответствии с частью 4 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. В случае если предметом аукциона является право на заключение договора о комплексном развитии территории в отношении части подлежащей такому развитию территории, рыночная стоимость земельных участков определяется исходя из стоимости земельного участка (земельных участков), составляющих определенную в указанном договоре часть подлежащей комплексному развитию территории.