ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

11.11.2021 № 388

Великий Новгород

Об утверждении Порядка 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

В соответствии с частью 22 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 8 части 1 статьи 2 областного закона от 11.10.2021 № 12-ОЗ «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Новгородской области, а также разграничении полномочий Новгородской областной Думы и Правительства Новгородской области в этой сфере» Правительство Новгородской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый 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.

2. Постановление вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

3. Разместить постановление на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

Губернатор Новгородской области **А.С. Никитин**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Серийный номер сертификата:
0883FB252CB71C2AAAEB113F39B7B169F9
Владелец: Никитин Андрей Сергеевич
Дата подписания: 11.11.2021 18:07
Срок действия: с 08.12.2020 по 31.12.2021

ми
№ 419-п

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Новгородской области
от 11.11.2021 № 388

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

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с частью 22 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) и устанавливает механизм приобретения собственником жилого помещения в многоквартирном доме, отвечающем критериям, установленным нормативным правовым актом Правительства Новгородской области в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (далее собственник жилого помещения, многоквартирный дом, КРТ), за доплату, 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, жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения (далее жилое помещение большей площади).

2. Приобретение жилого помещения большей площади осуществляется по договору мены с доплатой, заключаемому между собственником жилого помещения и министерством строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области или органом местного самоуправления Новгородской области, или юридическим лицом, созданным Новгородской областью и обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о КРТ жилой застройки, либо лицом, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором (далее договор мены с доплатой, орган, осуществляющий реализацию решения о КРТ, лицо, обеспечивающее реализацию решения о КРТ, лицо, с которым заключен договор о КРТ).

3. В случае если освобождаемое жилое помещение находится в общей собственности, договор мены с доплатой заключается со всеми собственниками и предусматривает возникновение права общей собственности на

приобретаемое жилое помещение в долях, соответствующих долям в праве собственности на освобождаемое жилое помещение (в случае если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности), или возникновение права общей совместной собственности на жилое помещение (в случае если такое жилое помещение находилось в общей совместной собственности).

4. Приобретаемые в соответствии с настоящим Порядком жилые помещения большей площади одновременно должны соответствовать следующим требованиям:

4.1. Находиться в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, расположенном на территории того же поселения, муниципального округа, городского округа, на территории которых находится освобождаемое жилое помещение;

4.2. Находиться в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, имеющем процент физического износа основных конструктивных элементов не более 30 %;

4.3. Быть благоустроенными применительно к условиям населенного пункта, на территории которого приобретается жилое помещение;

4.4. Соответствовать требованиям, предъявляемым к жилому помещению, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

5. Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, в котором приобретается жилое помещение большей площади, подтверждается справкой государственных или муниципальных организаций технической инвентаризации о проценте физического износа многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, в котором расположено жилое помещение, по состоянию на дату не ранее 90 календарных дней до даты заключения договора мены с доплатой, которая запрашивается и получается органом, осуществляющим реализацию решения о КРТ, или лицом, обеспечивающим реализацию решения о КРТ, или лицом, с которым заключен договор о КРТ, после получения от собственника освобождаемого жилого помещения согласия на приобретение за доплату жилого помещения большей площади.

6. Размер доплаты по договору мены с доплатой определяется по формуле:

$$Р = (П_1 - П_2) \times Ц, \text{ где:}$$

Р – размер доплаты по договору мены с доплатой;

$П_1$ – общая площадь жилого помещения большей площади, приобретаемого по договору мены с доплатой;

$П_2$ – общая площадь жилого помещения, предоставляемого собственнику в соответствии со статьей 32.1 ЖК РФ;

Ц – рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, указанная в отчете об оценке, составленном независимым оценщиком.

Заказывает отчет об оценке и оплачивает расходы по его составлению орган, осуществляющий реализацию решения о КРТ, или лицо, обеспечивающее реализацию решения о КРТ, или лицо, с которым заключен договор о КРТ.

7. Орган, осуществляющий реализацию решения о КРТ, или лицо, обеспечивающее реализацию решения о КРТ, или лицо, с которым заключен договор о КРТ, в случае заключения такого договора в течение 60 календарных дней со дня опубликования решения о КРТ или заключения договора о КРТ, а также получения отчетов об оценке в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отношении жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в решение о КРТ, направляет собственникам жилых помещений посредством почтовой связи с уведомлением о вручении письменное уведомление о включении многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее им жилое помещение, в границы подлежащей КРТ (далее уведомление).

8. Для приобретения за доплату жилого помещения большей площади взамен освобождаемого жилого помещения собственник представляет органу, осуществляющему реализацию решения о КРТ, или лицу, обеспечивающему реализацию решения о КРТ, или лицу, с которым заключен договор о КРТ, письменное заявление с указанием общей площади, количества комнат желаемого к приобретению жилого помещения большей площади (далее заявление), контактных данных собственника.

Сроки направления заявления определяются в решении о КРТ (в случае самостоятельной реализации решения о КРТ Новгородской областью или муниципальным образованием Новгородской области, или лицом, обеспечивающим реализацию решения о КРТ) или договором о КРТ жилой застройки в случае заключения такого договора.

9. В случае наличия у органа, осуществляющего реализацию решения о КРТ, или лица, обеспечивающего реализацию решения о КРТ, или лица, с

которым заключен договор о КРТ, в собственности жилого помещения большей площади, отвечающего требованиям, указанным в заявлении и подпунктах 4.1-4.4 настоящего Порядка, орган, осуществляющий реализацию решения о КРТ, или лицо, обеспечивающее реализацию решения о КРТ, или лицо, с которым заключен договор о КРТ, в течение 30 календарных дней со дня получения заявления рассматривает заявление и направляет в адрес собствен-ника посредством почтовой связи с уведомлением о вручении предложение о заключении договора мены с доплатой с указанием размера доплаты и адреса предлагаемого жилого помещения большей площади (далее предложение о заключении договора).

В случае отсутствия у органа, осуществляющего реализацию решения о КРТ, или лица, обеспечивающего реализацию решения о КРТ, или лица, с которым заключен договор о КРТ, в собственности жилого помещения большей площади, отвечающего требованиям, указанным в заявлении и подпунктах 4.1-4.4 настоящего Порядка, орган, осуществляющий реализацию решения о КРТ, или лицо, обеспечивающее реализацию решения о КРТ, или лицо, с которым заключен договор о КРТ, в течение 30 календарных дней со дня получения заявления направляет собственнику посредством почтовой связи с уведомлением о вручении предложение о подборе жилого помещения большей площади (далее предложение о подборе).

10. В случае получения предложения о заключении договора собственник в течение 20 календарных дней со дня его получения рассматривает предложение и направляет органу, осуществляющему реализацию решения о КРТ, или лицу, обеспечивающему реализацию решения о КРТ, или лицу, с которым заключен договор о КРТ, в письменной форме согласие на приобре-тение за доплату предложенного органом, осуществляющим реализацию решения о КРТ, или лицом, обеспечивающим реализацию решения о КРТ, или лицом, с которым заключен договор о КРТ, жилого помещения большей площади (далее согласие на приобретение) либо отказ от приобретения предложенного органом, осуществляющим реализацию решения о КРТ, или лицом, обеспечивающим реализацию решения о КРТ, или лицом, с которым заключен договор о КРТ, жилого помещения большей площади.

11. В случае получения предложения о подборе собственник в течение 20 календарных дней со дня получения такого предложения рассматривает его и направляет органу, осуществляющему реализацию решения о КРТ, или лицу, обеспечивающему реализацию решения о КРТ, или лицу, с которым заключен договор о КРТ, в письменной форме согласие на подбор жилого помещения большей площади (далее согласие на подбор) либо уведомление об отказе от приобретения за доплату жилого помещения большей площади (далее уведомление об отказе).

12. Орган, осуществляющий реализацию решения о КРТ, или лицо, обеспечивающее реализацию решения о КРТ, или лицо, с которым заключен договор о КРТ, в течение 30 календарных дней со дня получения от собственника согласия на подбор осуществляет подбор жилого помещения большей площади, соответствующего требованиям, указанным в заявлении и подпунктах 4.1-4.4 настоящего Порядка, и направляет посредством почтовой связи с уведомлением о вручении в адрес собственника предложение о заключении договора.

Принятие собственником решения по результатам рассмотрения предложения, указанного в первом абзаце настоящего пункта, осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 10 настоящего Порядка.

13. В случае отказа собственника от предложения о заключении договора либо непредставления собственником согласия на приобретение в срок, указанный в пункте 10 настоящего Порядка, либо в случае ненаправления собственником согласия на подбор или уведомления об отказе в срок, указанный в пункте 11 настоящего Порядка, собственнику предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с частью 7 статьи 32 ЖК РФ, на день, предшествующий дню принятия решения о КРТ, либо собственник может воспользоваться иным правом в соответствии со статьей 32.1 ЖК РФ.

14. Доплата за жилое помещение большей площади может быть внесена собственником за счет собственных или заемных средств либо 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.

При этом приобретаемое за доплату за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных незапрещенных законодательством Российской Федерации источников жилое помещение, а также площадь приобретаемых за доплату жилых помещений должны соответствовать нормативам и требованиям, установленным нормативными правовыми актами, регулирующими порядки предоставления и использования таких средств.

В случае использования 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 оплата стоимости приобретаемых за доплату жилых помещений производится собственниками жилых помещений в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими порядки предоставления и

использования таких средств.

15. Договор мены с доплатой заключается в течение 45 календарных дней со дня получения органом, осуществляющим реализацию решения о КРТ, или лицом, обеспечивающим реализацию решения о КРТ, или лицом, с которым заключен договор о КРТ, согласия на приобретение в соответствии с правилами гражданского законодательства Российской Федерации, положениями статьи 32.1 ЖК РФ и условиями договора о КРТ жилой застройки (в случае заключения такого договора).

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