ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕРМСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27.07.2021 № 518-п

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, при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки

В соответствии с частью 22 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»

Правительство Пермского края 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, при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки.

2. Настоящее постановление вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя председателя Правительства Пермского края (по вопросам инфраструктуры).

Губернатор Пермского края Д.Н. Махонин

УТВЕРЖДЕН
постановлением
Правительства Пермского края
от 27.07.2021 № 518-п

ПОРЯДОК

приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки

1. Настоящий Порядок устанавливает процедуру приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (далее соответственно – собственники, освобождаемое жилое помещение, КРТ жилой застройки), за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, при осуществлении КРТ жилой застройки (далее – жилые помещения большей площади).

2. Приобретение жилого помещения большей площади осуществляется по договору мены с доплатой, заключаемому между собственником и уполномоченным Правительством Пермского края исполнительным органом государственной власти Пермского края, или органом местного самоуправления муниципального образования Пермского края, или юридическим лицом, созданным Пермским краем 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 соответственно – договор мены с доплатой, организация).

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, 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 большей площади;

4.4. соответствовать требованиям, предъявляемым к жилому помещению, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 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 большей площади, по состоянию на дату не ранее 90 календарных дней до даты заключения договора мены с доплатой, получаемой организацией.

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

$$Р = (П1 – П2) \times Ц,$$

где:

Р – размер доплаты по договору мены с доплатой;

П1 – общая площадь жилого помещения большей площади;

П2 – общая площадь жилого помещения, предоставляемого собственнику в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

Ц – рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилого помещения большей площади, указанная в отчете об оценке, составленном независимым оценщиком.

Заказывает отчет об оценке и оплачивает расходы по его составлению организация.

7. Для приобретения за доплату жилого помещения большей площади взамен освобождаемого жилого помещения собственник представляет в организацию письменное заявление с указанием общей площади, количества комнат желаемого к приобретению жилого помещения большей площади (далее – заявление), а также контактного номера телефона собственника.

Сроки направления заявления определяются регламентом организации или договором о КРТ жилой застройки.

8. В случае наличия у организации в собственности жилого помещения большей площади, отвечающего требованиям, указанным в заявлении и пунктах 4.1 – 4.4 настоящего Порядка, организация в течение 30 календарных дней со дня получения заявления, если меньший срок не установлен в регламенте организации или договоре о КРТ жилой застройки, рассматривает заявление и направляет в адрес собственника заказным письмом с уведомлением о вручении предложение о заключении договора мены с доплатой с указанием размера доплаты и адреса предлагаемого жилого помещения большей площади (далее – предложение).

В случае отсутствия у организации в собственности жилого помещения большей площади, отвечающего требованиям, указанным в заявлении и пунктах 4.1 – 4.4 настоящего Порядка, организация в срок, указанный в абзаце первом настоящего пункта, направляет собственнику предложение о подборе жилого помещения большей площади (далее – предложение о подборе).

9. В случае получения предложения собственник в течение 20 календарных дней со дня его получения рассматривает предложение и направляет в организацию в письменной форме согласие на приобретение за доплату предложенного организацией жилого помещения большей площади (далее – согласие на приобретение) либо отказ от приобретения предложенного организацией жилого помещения большей площади с указанием причин отказа.

10. В случае получения предложения о подборе собственник в течение 20 календарных дней со дня получения такого предложения рассматривает его и направляет в организацию 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).

11. Организация 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 пунктах 4.1 – 4.4 настоящего Порядка, и направляет в адрес собственника предложение.

Принятие собственником решения по результатам рассмотрения предложения, указанного в абзаце первом настоящего пункта, осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 9 настоящего Порядка.

12. В случае отказа собственника от предложения, в случае непредоставления собственником согласия на приобретение в срок, указанный в пункте 9 настоящего Порядка, в случае ненаправления собственником согласия на подбор или уведомления об отказе в срок, указанный в пункте 10 настоящего Порядка, собственнику предоставляется равноценное возмещение либо собственник может воспользоваться иным правом в соответствии со статьей 32.1 ЖК РФ.

13. 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.

14. Договор мены с доплатой заключается в течение 45 календарных дней со дня получения организацией согласия на приобретение в соответствии с правилами гражданского законодательства Российской Федерации, положениями статьи 32.1 ЖК РФ и условиями договора о КРТ жилой застройки.

15. Финансирование расходов по предоставлению жилых помещений, указанных в настоящем Порядке, осуществляется в порядке, предусмотренном решением о КРТ жилой застройки или договором о КРТ жилой застройки, а также настоящим Порядком.

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

16. В случае продажи жилого помещения, находящегося в собственности организации, в многоквартирном доме, строительство которого осуществлялось в целях реализации решения о КРТ жилой застройки, преимущественное право приобретения такого жилого помещения предоставляется собственнику, подавшему заявление.