ПРАВИТЕЛЬСТВО ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14 декабря 2021 года г. Чита № 500

Об отдельных вопросах комплексного развития территорий в Забайкальском крае

В соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 32[1], 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, Законом Забайкальского края № 113-ЗЗК от 29 декабря 2008 года «О градостроительной деятельности в Забайкальском крае» Правительство Забайкальского края **постановляет**:

1. Утвердить прилагаемые Критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – комплексное развитие территории жилой застройки).

2. Утвердить прилагаемые Критерии, которым должны соответствовать объекты, расположенные на земельных участках, характеризующие их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения, которые могут быть изъяты в целях комплексного развития территории жилой застройки для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Утвердить прилагаемый Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – комплексное развитие территории нежилой застройки), подготовленных

администрацией муниципального образования Забайкальского края, с Министерством строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края.

4. Утвердить прилагаемый Порядок реализации решения о комплексном развитии территории, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иных требований к комплексному развитию территории.

5. Утвердить прилагаемый Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, без проведения торгов (конкурса или аукциона) в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Утвердить прилагаемый Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории.

7. Утвердить прилагаемый Порядок приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в части 1 статьи 32^1 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

8. Утвердить прилагаемый Порядок передачи лицом, на имя которого открыт специальный счет, права на специальный счет Забайкальскому краю или муниципальному образованию Забайкальского края после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в части 2^2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете.

Губернатор Забайкальского края А.М.Осипов

АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ И ПРАВИТЕЛЬСТВА ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ ПО РАБОТЕ С ОБРАЩЕНИЯМИ ГРАЖДАН И ДОКУМЕНТАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ОТДЕЛ ПО РАБОТЕ С РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫМИ ДОКУМЕНТАМИ

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Забайкальского края
от 14 декабря 2021 года № 500.

КРИТЕРИИ,
которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации

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 из следующих критериев:

1) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 70 %;

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

3) 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;

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



УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства
Забайкальского края
от 14 декабря 2021 года № 500

КРИТЕРИИ,
которым должны соответствовать объекты, расположенные на земельных участках, характеризующие их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения, которые могут быть изъяты в целях комплексного развития территории жилой застройки для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты с расположенными на них указанными объектами для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким из следующих критериев:

1) уровень физического износа превышает 50 % согласно заключению специализированной организации, являющейся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций;

2) ненадлежащее техническое состояние;

3) отсутствие систем инженерно-технического обеспечения;

4) жилые дома согласно Жилищному кодексу Российской Федерации являются жилыми помещениями, признанными непригодными для проживания в соответствии с Положением 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, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47, либо соответствующие критериям признания жилого помещения непригодным для проживания в соответствии с данным Положением.



УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Забайкальского края
от 14 декабря 2021 года № 500

ПОРЯДОК

согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовленных администрацией муниципального образования Забайкальского края, с Министерством строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края

1. Настоящий Порядок определяет процедуру согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных администрацией муниципального образования Забайкальского края, с Министерством строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края (далее – Министерство).

2. Предметом согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее – проекты решений), подготовленных администрацией муниципального района (в случае если полномочия по комплексному развитию территории не переданы по соглашениям органам местного самоуправления сельских поселений), администрацией городского поселения, администрацией муниципального округа, администрацией городского округа Забайкальского края (далее – администрация муниципального образования), являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

3. Подготовленный администрацией муниципального образования проект решения направляется на согласование в Министерство с приложением следующих документов:

1) заявления на имя министра строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края о согласовании проекта решения, составленного в произвольной форме;

2) копии документа о согласовании проекта решения федеральными органами исполнительной власти (в случае если это требуется в соответствии с действующим законодательством);

3) пояснительной записки, содержащей следующую информацию:

а) о существующих ограничениях оборотоспособности земельных участков, запретах и (или) ограничениях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии;

б) о предварительном расчете планируемого размещения объектов капитального строительства на территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, описание необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии;

в) о необходимых видах ресурсов, подключаемых от сетей инженерно-технического обеспечения;

г) о возможных технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

д) о величине необходимой подключаемой нагрузки;

е) о наличии резерва мощностей систем теплоснабжения, водоснабжения, энергоснабжения и водоотведения.

4. Проект решения и прилагаемые к нему документы в день их поступления в Министерство принимаются по описи и регистрируются в журнале регистрации с указанием даты и времени их поступления.

Днем регистрации проекта решения и прилагаемых к нему документов является день их поступления в Министерство.

5. Общий срок согласования проекта решения составляет 30 календарных дней со дня его поступления в Министерство.

6. Министерство в течение 5 календарных дней со дня получения проекта решения и прилагаемых к нему документов направляет их для рассмотрения в следующие исполнительные органы государственной власти Забайкальского края (далее – отраслевые органы):

1) в Министерство жилищно-коммунального хозяйства, энергетики, цифровизации и связи Забайкальского края в части согласования вопросов, касающихся электроэнергетики, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения;

2) в Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края при включении в проект решения объектов недвижимости, в том числе земельных участков, находящихся в

государственной собственности Забайкальского края, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городских и сельских поселений Забайкальского края;

3) в Государственную службу по охране объектов культурного наследия Забайкальского края в случаях, если:

а) в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия) либо выявленные объекты культурного наследия;

б) в границы территории, подлежащей комплексному развитию, включены границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий выявленных объектов культурного наследия либо земельные участки, в границах которых располагаются объекты археологического наследия;

в) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах зон охраны объектов культурного наследия либо защитных зонах объектов культурного наследия.

7. Срок согласования проекта решения отраслевым органом не должен превышать 10 календарных дней со дня его поступления в отраслевой орган.

8. По результатам рассмотрения проекта решения отраслевой орган готовит заключение о согласии или несогласии с проектом решения по вопросам своей компетенции с обоснованием принятого решения и направляет его в Министерство.

9. Министерство в течение 10 календарных дней со дня поступления заключения от отраслевого органа готовит заключение о согласовании проекта решения или об отказе в согласовании проекта решения с указанием причин отказа. Указанное заключение направляется администрации муниципального образования в течение 5 календарных дней со дня его подготовки.

10. Основаниями для отказа в согласовании проекта решения являются:

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

2) получение заключения о несогласии с проектом решения от отраслевого органа;

3) пересечение границ территории, в отношении которой подготовлен проект решения, с границами территорий, в отношении которых принято решение о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации или принято (планируется принять) Правительством Забайкальского края;

4) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для размещения объектов

регионального значения в соответствии с документами территориального планирования;

5) в отношении земельных участков, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, поступило заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

6) на земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур 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;

7) земельные участки, объекты недвижимого имущества, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, находятся в государственной собственности Забайкальского края;

8) несоответствие проекта решения требованиям законодательства об охране объектов культурного наследия.



УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Забайкальского края
от 14 декабря 2021 года № 500

ПОРЯДОК

реализации решения о комплексном развитии территории, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иных требований к комплексному развитию территории

1. Настоящий Порядок устанавливает процедуру реализации решения о комплексном развитии территории, определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иных требований к комплексному развитию территории жилой застройки.

2. Подготовка проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его согласование в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осуществляются администрацией муниципального района (в случае если полномочия по комплексному развитию территории не переданы по соглашениям органам местного самоуправления сельских поселений), администрацией городского поселения, администрацией муниципального округа, администрацией городского округа Забайкальского края (далее соответственно – администрация муниципального образования, муниципальное образование), Министерством строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края (далее – Министерство) при наличии правил землепользования и застройки, предусматривающих территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Решение о комплексном развитии территории жилой застройки может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия такого решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию. В этом случае изменения в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки должны быть внесены в срок не позднее чем 90 календарных дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

3. Согласованный проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки подлежит размещению:

1) на официальном сайте Правительства Забайкальского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» – в случае подготовки такого проекта Министерством;

2) на официальном сайте администрации муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг – в случае подготовки такого проекта администрацией муниципального образования;

3) на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания администрации муниципального образования, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории, – в случае подготовки такого проекта администрацией муниципального образования.

4. В течение 32 календарных дней со дня размещения проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с подпунктами 1, 2 пункта 3 настоящего Порядка проводятся общие собрания 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.

5. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в срок не более чем 30 календарных дней со дня окончания срока, установленного пунктом 4 настоящего Порядка.

6. Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, включаются в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, если общие собрания собственников помещений не были проведены в установленный пунктом 4 настоящего Порядка срок.

7. Исключение многоквартирного дома, не признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, из решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе многоквартирного дома, включенного в такое решение в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка, осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме, если такое решение принято до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

8. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки должно включать в себя сведения в соответствии со статьей 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки может предусматривать необходимость строительства на территории, подлежащей комплексному развитию, многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, в которых все жилые помещения или указанное в таком решении минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, установленным в соответствии с федеральным законодательством, и (или) строительство наемного дома.

Решение о комплексном развитии территории жилой застройки подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

10. Заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется по результатам конкурса или аукциона (далее - торги), за исключением случаев реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки Забайкальским краем, муниципальным образованием или юридическим лицом, определенным Правительством Забайкальского края.

Торги проводятся в порядке, установленном Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», а также в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме».

Начальная цена торгов устанавливается равной размеру арендной платы за земельный участок (земельные участки), который будет предоставлен победителю торгов или иному определенному в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации участнику аукциона с целью исполнения им договора о комплексном развитии территории, и которая должна будет подлежать уплате указанным лицом за 12 календарных месяцев со дня, следующего за днем заключения указанного договора. Определение размера арендной платы в отношении земельного участка (земельных участков) осуществляется в соответствии с отчетом Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края об оценке размера годовой арендной платы в отношении такого земельного участка (земельных участков).

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 указанном договоре часть подлежащей комплексному развитию территории.

11. Договор о комплексном развитии территории жилой застройки может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории жилой застройки, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки. В отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории жилой застройки, может быть заключен один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории жилой застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

12. Договором о комплексном развитии территории жилой застройки предусматривается распределение обязательств его сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе мероприятий по подготовке и утверждению документации по планировке территории, образованию и предоставлению земельных участков, а также по сносу, строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

13. В договор о комплексном развитии территории жилой застройки включаются разделы (условия), указанные в части 4 статьи 68 Градостроительного кодекса.

14. В договоре о комплексном развитии территории жилой застройки наряду с указанными в пункте 13 настоящего Порядка условиями могут быть предусмотрены иные условия, указанные в части 5 статьи 68 Градостроительного кодекса.

15. Договором о комплексном развитии территории жилой застройки может быть предусмотрена обязанность Министерства или администрации муниципального образования за свой счет обеспечить строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории, являющейся предметом договора, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, срок выполнения указанной обязанности.

16. Договор о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающий строительство стандартного жилья, в том числе строительство стандартного жилья для обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в соответствии с Законом

Забайкальского края от 18 декабря 2009 года № 315-ЗЗК «О детях-сиротах и детях, оставшихся без попечения родителей» может содержать обязательства сторон данного договора заключить государственные и (или) муниципальные контракты на приобретение стандартного жилья по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра стандартного жилья, определенной таким договором.

17. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные лицом, заключившим договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии с таким договором за свой счет возникает у такого лица, за исключением объектов, подлежащих передаче или приобретению в соответствии с договором в государственную или муниципальную собственность, в том числе объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

18. Лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории жилой застройки, не вправе:

1) уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории жилой застройки;

2) передавать свои права и обязанности, предусмотренные договором, иному лицу.

19. Лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории жилой застройки, вправе привлечь к его исполнению иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением договора. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) заключившее договор лицо отвечает как за свои собственные действия (бездействие).

20. Лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории жилой застройки, вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития территории жилой застройки земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора в соответствии с пунктом 19 настоящего Порядка лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

21. Границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, устанавливаются по:

1) линиям магистральных улиц, проездов;

2) границам территориальных зон;

3) красным линиям;

4) границам земельных участков;

5) границам населенных пунктов в пределах муниципального образования;

6) естественным границам природных объектов.

Границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, определяются посредством их описания (отображения) в графической и текстовой формах.



УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Забайкальского края
от 14 декабря 2021 года № 500

ПОРЯДОК

заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, без проведения торгов (конкурса или аукциона) в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации

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

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 в соответствии с земельным законодательством. При этом участие указанных лиц, не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества (далее – правообладатель), в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей допускается в случае, если срок действия его прав на земельный участок составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей не менее чем 5 лет (при наличии письменного согласия собственника указанного земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) при наличии письменного согласия Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края (далее – Департамент) или администрации муниципального района (в случае если полномочия по комплексному развитию территории не переданы по соглашениям органам местного самоуправления сельских поселений), администрации городского поселения, администрации муниципального округа, администрации городского округа Забайкальского края (далее соответственно – администрация муниципального образования, муниципальное образование), 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).

3. По согласованию с федеральным органом исполнительной власти, Департаментом или администрацией муниципального образования, уполномоченными на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границы территории, подлежащей комплексному развитию, могут включаться земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков.

4. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых администрацией муниципального образования с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – договор). Содержание договора определяется в соответствии со статьями 68, 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений настоящего Порядка.

5. Заключение договора осуществляется без проведения торгов на право заключения договора.

В целях заключения договора правообладатель или заключившие соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории (далее – соглашение), правообладатели направляют в администрацию муниципального образования подготовленные в соответствии с градостроительным законодательством проект планировки территории и проект межевания территории, а также проект договора и, в случае если правообладателей два и более, соглашение.

6. Администрация муниципального образования осуществляет проверку указанных в пункте 5 настоящего Порядка проекта планировки территории и проекта межевания территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в течение 20 рабочих дней со дня поступления таких проектов и по результатам проверки принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по таким проектам.

Администрация муниципального образования с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах таких обсуждений или слушаний в течение 20 рабочих дней со дня опубликования данного заключения принимает решение об утверждении документации по планировке территории либо отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку.

Основанием для отклонения документации по планировке территории и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В иных случаях отклонение документации по планировке территории не допускается.

7. Подписанный администрацией муниципального образования договор направляется правообладателю (правообладателям) в течение 30 календарных дней со дня утверждения указанных в пункте 6 настоящего Порядка проекта планировки территории и проекта межевания территории. Подписание договора правообладателем (правообладателями) осуществляется в течение 30 календарных дней со дня получения ими договора.

8. По договору правообладатель (правообладатели) обязуются в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обеспечить осуществление деятельности по комплексному развитию территории, а администрация муниципального образования обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств. Соглашение (при наличии) является неотъемлемой частью договора.

9. Правообладатели, отказавшиеся от заключения соглашения и договора, вправе присоединиться к договору в течение срока, установленного соглашением и (или) договором.



УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Забайкальского края
от 14 декабря 2021 года № 500

ПЕРЕЧЕНЬ
предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории

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

1) предельное количество этажей или предельная высота зданий, сооружений;

2) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

3) предельная плотность застройки (тыс. кв. метров/гектаров).



УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Забайкальского края
от 14 декабря 2021 года № 500

ПОРЯДОК

приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в части 1 статьи 32[1] Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 определяет приобретение собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат (далее – жилые помещения), 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 целях обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, в соответствии со статьей 32[1] Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Правом приобретения жилых помещений обладают собственники жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки (далее соответственно – многоквартирные дома, включенные в комплексное развитие территорий, собственники), или граждане, имеющие право пользования такими жилыми помещениями на условиях социального найма (далее – наниматели), которым предоставляются в собственность равнозначные жилые помещения.

3. Собственник, наниматель взамен приобретения в собственность равнозначного жилого помещения вправе по письменному заявлению, составленному в свободной форме с указанием контактного телефона собственника, нанимателя, направляемому в уполномоченный Правительством Забайкальского края исполнительный орган государственной власти Забайкальского края (далее – уполномоченный орган), или в администрацию муниципального района (в случае если полномочия по комплексному развитию территории не переданы по

соглашениям органам местного самоуправления сельских поселений), администрацию городского поселения, администрацию муниципального округа, администрацию городского округа Забайкальского края (далее – администрация муниципального образования), или юридическому лицу, созданному Российской Федерацией или Забайкальским краем и обеспечивающему в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, либо лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае если это предусмотрено таким договором, приобрести за доплату жилое помещение (жилые помещения) большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, в многоквартирном доме, в котором такому собственнику, нанимателю предоставляется равнозначное жилое помещение, либо в ином построенном в целях реализации договора о комплексном развитии территории многоквартирном доме, в котором имеется резерв жилых помещений после завершения предоставления в нем равнозначных жилых помещений.

Источниками доплаты могут выступать собственные средства, средства материнского (семейного) капитала, жилищные субсидии и социальные выплаты, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, а также иные не запрещенные законодательством Российской Федерации источники.

4. Приобретение в соответствии с пунктом 3 настоящего Порядка жилого помещения (жилых помещений) осуществляется по договору мены с доплатой, заключаемому собственником с уполномоченным органом (далее – договор мены), или по договору купли-продажи, заключаемому нанимателем с уполномоченным органом (далее – договор купли-продажи).

В случае, если жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в комплексное развитие территорий, находится в общей собственности, договор мены заключается со всеми собственниками жилого помещения и предусматривает возникновение права общей собственности на предоставляемое жилое помещение (жилые помещения) в долях, соответствующих долям в праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в комплексное развитие территорий (в случае, если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности), или возникновение права общей совместной собственности на жилое помещение (жилые помещения) в случае, если жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в комплексное развитие территорий, находилось в общей совместной собственности.

5. Размер доплаты по договору мены, цена договора купли-продажи (Р) определяется по следующей формуле:

Р = (П1 - П2) х Ц, где:

П1 – общая площадь жилого помещения (жилых помещений), приобретаемого собственником, нанимателем по договору мены, договору купли-продажи;

П2 – площадь соответствующего равнозначного жилого помещения в многоквартирном доме, в котором собственнику, нанимателю предоставляется равнозначное жилое помещение;

Ц – стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения (жилых помещений), приобретаемого собственником, нанимателем по договору мены, договору купли-продажи.

6. Порядок заполнения собственниками, нанимателями указанного в пункте 3 настоящего Порядка письменного заявления, состав указываемых в нем сведений, сроки его направления в уполномоченный орган, сроки рассмотрение письменного заявления уполномоченным органом, условия и порядок заключения предусмотренных пунктом 4 настоящего Порядка договоров, порядок определения стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений, приобретаемых по таким договорам, определяются уполномоченным органом.



УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Забайкальского края
от 14 декабря 2021 года № 500

ПОРЯДОК

передачи лицом, на имя которого открыт специальный счет, права на специальный счет Забайкальскому краю или муниципальному образованию Забайкальского края после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в части 2^2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете

1. Настоящий Порядок устанавливает процедуру передачи Забайкальскому краю или муниципальному образованию Забайкальского края (далее – муниципальное образование) владельцем специального счета прав на специальный счет, предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытый в кредитной организации, на котором находятся денежные средства, образующие фонд капитального ремонта многоквартирного дома, расположенного на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающих критериям, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее соответственно – передача права на специальный счет, специальный счет, многоквартирный дом). Передача права на специальный счет осуществляется после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в государственную собственность Забайкальского края или муниципальную собственность муниципального образования Забайкальского края либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

2. В течение 10 рабочих дней после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в государственную собственность Забайкальского края либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, Министерство жилищно-коммунального хозяйства, энергетики, цифровизации и связи Забайкальского края (далее – Министерство) издает приказ об

осуществлении Забайкальским фондом капитального ремонта многоквартирных домов (далее – Региональный оператор) прав владельца специального счета от имени Забайкальского края, за исключением многоквартирных домов, в которых Региональный оператор ранее был выбран в качестве владельца специального счета.

3. В течение 5 рабочих дней после издания приказа, указанного в пункте 2 настоящего Порядка, Министерство направляет копию приказа в адрес прежнего владельца специального счета, Регионального оператора, российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет, а также лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

4. В течение 10 рабочих дней после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в муниципальную собственность муниципального образования либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, одной из сторон которого является администрация муниципального района (в случае если полномочия по комплексному развитию территории не переданы по соглашениям органам местного самоуправления сельских поселений), администрация городского поселения, администрация муниципального округа, администрация городского округа Забайкальского края (далее – администрация муниципального образования), администрация муниципального образования издает правовой акт об определении лица, уполномоченного от имени муниципального образования осуществлять права владельца специального счета (далее – уполномоченное лицо), за исключением многоквартирных домов, в которых Региональный оператор ранее был выбран в качестве владельца специального счета. Администрация муниципального образования вправе определить уполномоченным лицом Регионального оператора.

5. В течение 5 рабочих дней после издания правового акта, указанного в пункте 4 настоящего Порядка, администрация муниципального образования направляет копию правового акта в адрес прежнего владельца специального счета, уполномоченного лица, российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет, Министерства, а также лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

6. Прежний владелец специального счета в течение 5 рабочих дней со дня получения документов, указанных в пунктах 3 и 5 настоящего Порядка, передает, а Региональный оператор или уполномоченное лицо принимает документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора, и иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета.