Администрация Ненецкого автономного округа

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30 июля 2021 г. № 207-п
г. Нарьян-Мар

О комплексном развитии территории

В соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 22 статьи 32.1, частью 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 7 статьи 6 закона Ненецкого автономного округа от 19.09.2014 № 95-оз «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Ненецкого автономного округа и органами государственной власти Ненецкого автономного округа» Администрация Ненецкого автономного округа ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить:

1) Критерии включения многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в решения по комплексному развитию территории жилой застройки согласно Приложению 1;

2) Критерии, которым должны соответствовать не признанные аварийными жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные на земельных участках, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Приложению 2;

3) Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, иные требования к комплексному развитию территории, предельный срок для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, 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 согласно Приложению 3;

4) Перечень объектов, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки согласно Приложению 4;

5) Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории согласно Приложению 5;

6) Порядок заключения договора о комплексном развитии территории, заключаемых с правообладателями земельных участков и (или) расположенных

на них объектов недвижимого имущества, согласно Приложению 6;

7) Порядок приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, согласно Приложению 7;

8) Порядок передачи прав владельца специального счета в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки согласно Приложению 8.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор
Ненецкого автономного округа Ю.В. Бездудный

Приложение 1
к постановлению Администрации
Ненецкого автономного округа
от 30.07.2021 № 207-п
«О комплексном
развитии территории»

Критерии
включения многоквартирных домов,
не признанных аварийными и подлежащими сносу
или реконструкции, в решения по комплексному
развитию территории жилой застройки

1. Настоящие Критерии разработаны в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Комплексное развитие территории жилой застройки в Ненецком автономном округе осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному из следующих критериев:

1) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 50 % согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд;

2) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную постановлением Администрации Ненецкого автономного округа от 27.05.2019 № 151-п «Об утверждении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории Ненецкого автономного округа на 2020–2022 годы»;

3) многоквартирный дом построен в период индустриального домостроения (введен в эксплуатацию в период до 1980 года включительно) по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

4) многоквартирный дом признан находящимся в ограниченно работоспособном техническом состоянии в соответствии с порядком, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры

и градостроительства;

5) в многоквартирном доме отсутствует хотя бы одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение и (или) газоснабжение).

Приложение 2
к постановлению Администрации
Ненецкого автономного округа
от 30.07.2021 № 207-п
«О комплексном
развитии территории»

Критерии,
которым должны соответствовать
не признанные аварийными жилые дома
блокированной застройки, объекты индивидуального
жилищного строительства, садовые дома, расположенные
на земельных участках, подлежащих изъятию
для государственных или муниципальных нужд
в целях комплексного развития территории

1. Настоящие Критерии установлены в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях комплексного развития территории жилой застройки могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд земельные участки, на которых расположены жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, уровень физического износа которых превышает 50 % согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд, оснащенной техническим оборудованием, необходимым для обследования фактического состояния объекта капитального строительства и имеющей в своем составе специалистов, обладающих опытом в области проведения обследования состояния объектов капитального строительства.

Приложение 3
к постановлению Администрации
Ненецкого автономного округа
от 30.07.2021 № 207-п
«О комплексном
развитии территории»

Порядок
реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, иные требования к комплексному развитию территории, предельный срок для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, 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

1. Настоящие Порядки и Предельный срок разработаны в соответствии с частью 5, пунктом 3 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Уполномоченным органом исполнительной власти Ненецкого автономного округа, осуществляющим подготовку проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – проект решения), является Департамент строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и транспорта Ненецкого автономного округа, который осуществляет:

1) предварительный анализ существующего положения территории, подлежащей комплексному развитию (далее – территории КР), путем сбора, анализа информации (сведений) о многоквартирных домах, существующих объектах недвижимости, земельных участках, на которых расположены указанные объекты, в том числе сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на рассматриваемой территории, размещение которых предусмотрено в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, сведений о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры (фактическая мощность, наличие резервов);

2) выявление существующих запретов и (или) ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории КР;

3) обследование территории КР, в том числе фотофиксация объектов недвижимости, по результатам которого осуществляется подготовка плана (схемы)

территории, включающего перечень объектов капитального строительства, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в границах такой территории с указанием их адресного описания (местоположения); обследование территории не проводится в случае, если использование земельных участков, строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории запрещено или ограничено в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) установление факта соответствия (несоответствия) территории жилой застройки требованиям, установленным частями 2, 3 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) определение наличия (отсутствия) в границах территории жилой застройки многоквартирных домов:

признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и соответствующих критериям включения многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в решения по комплексному развитию территории жилой застройки;

иных объектов недвижимости, имеющих значение для реализации решения о комплексном развитии территории;

6) установление факта обеспеченности (отсутствия обеспеченности) финансированием за счет бюджетных средств переселения граждан из многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки;

7) обеспечение сбора сведений о земельных участках, расположенных в границах территории КР, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости;

8) подготовку предварительного расчета планируемого размещения объектов капитального строительства на территории КР 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, с указанием сведений об объеме жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на такой территории многоквартирных домов;

9) обеспечение сбора сведений:

о необходимых видах ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения, а также о видах подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения;

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;

о планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки;

о размере компенсации за снос зеленых насаждений;

о планируемом строительстве (реконструкции) автомобильных дорог, объектов инженерной инфраструктуры в границах территории жилой застройки;

о многоквартирных домах, в том числе о характеристиках многоквартирного

дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, нежилых помещений; площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кадастровый номер (при его наличии));

10) предварительную оценку объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на территории жилой застройки аварийных домов;

11) подготовку и направление запросов сведений о правах (обременениях) в отношении всех объектов недвижимости, в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории жилой застройки, в Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Архангельской области и Ненецкому автономному округу;

12) анализ сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки;

13) подготовку обоснования возможности принятия решения о комплексном развитии территории в предлагаемых границах с приложением графических материалов.

3. При подготовке проекта решения границы территории КР:

1) описываются посредством схемы, на которой графически отображаются все объекты капитального строительства; схема разрабатывается с использованием топографического материала масштаба 1:2000 или 1:500 с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов;

2) должны определяться по границам земельных участков, на которых расположены объекты, которые планируется включить в проект решения, красным линиям, линиям магистралей, улиц, проездов;

3) не должны пересекать границы земельных участков, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов;

4) не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

4. Описание местоположения границ территории КР осуществляется в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК 83).

5. Проект решения подлежит размещению:

1) на официальном сайте Администрации Ненецкого автономного округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории.

6. Предельный срок для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, 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 60 календарных дней со дня опубликования проекта решения в установленном порядке.

7. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в соответствии с этапами реализации указанного решения, определенными договором о комплексном развитии территории лицом, с которым заключен такой договор.

Приложение 4
к постановлению Администрации
Ненецкого автономного округа
от 30.07.2021 № 207-п
«О комплексном
развитии территории»

Перечень
объектов, которые не могут быть изъяты
для государственных или муниципальных нужд
в целях комплексного развития территории
нежилой застройки

1. Настоящий Перечень установлен в соответствии с частью 9 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

2) земельные участки, на которых расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и снос или реконструкция таких объектов с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения;

3) земельные участки, предназначенные для реализации полномочий органов государственной власти Ненецкого автономного округа, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, законодательством Ненецкого автономного округа;

4) земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, необходимые для:

обеспечения стратегических интересов Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства, защиты нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством;

осуществления федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных образований Ненецкого автономного округа полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ненецкого автономного округа, муниципальными правовыми актами

Ненецкого автономного округа, определяющими статус этих органов, в том числе объекты недвижимого имущества, закрепленные за государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями;

деятельности федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Ненецкого автономного округа, органов местного самоуправления муниципальных образований Ненецкого автономного округа, государственных и муниципальных служащих, работников государственных и муниципальных унитарных предприятий и государственных и муниципальных учреждений, включая нежилые помещения для размещения указанных органов, предприятий и учреждений.

Приложение 5
к постановлению Администрации
Ненецкого автономного округа
от 30.07.2021 № 207-п
«О комплексном
развитии территории»

Порядок
определения начальной цены торгов
на право заключения договора
о комплексном развитии территории

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с частью 5 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации и определяет начальную цену торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории (далее – начальная цена торгов).

2. При определении начальной цены торгов применяется расчетный метод.

3. Начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки определяется по формуле:

$$НЦА = П_{кс} \times S_{зт} \times К_{р} \times К_{ип},$$

где:

$П_{кс}$ – средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ненецкого автономного округа по состоянию на 1 января 2012 года (руб./кв. м) в соответствии с приказом Управления государственного имущества Ненецкого автономного округа от 21.12.2012 № 25 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ненецкого автономного округа по состоянию на 1 января 2012 года»; в случае если территория жилой застройки располагается в двух и более кадастровых кварталах, в расчет принимается наибольшее значение показателя;

$S_{зт}$ – площадь территории жилой застройки (кв. м);

$К_{р}$ – коэффициент расселяемого жилищного фонда;

$К_{ип}$ – коэффициент инвестиционной привлекательности застроенной территории, который составляет 0,001 % и учитывает сложность реализации и высокие риски инвестиционного проекта при комплексном развитии территории.

Определение значений индикаторов осуществляется по формулам:

$$К_{р} = S_{max} / S_{сн},$$

где:

S_{max} – площадь предполагаемого максимального в соответствии с градостроительным регламентом строительства объектов жилищного строительства при комплексном развитии территории (кв. м);

$S_{сн}$ – площадь сносимого жилого фонда (кв. м);

$$S_{max} = S_{зт} \times P_{н} \times f,$$

где:

$P_{н}$ – расчетная плотность населения (чел./кв. м), определяемая в соответствии с постановлением Администрации Ненецкого автономного округа от 21.06.2019 № 171-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования ненецкого автономного округа»;

f – средняя жилищная обеспеченность (чел./кв. м), определяемая в соответствии с постановлением Администрации Ненецкого автономного округа от 21.06.2019 № 171-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования ненецкого автономного округа»;

4. Начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки определяется по формуле:

$$НЦА = П_{кс} \times S_{зт} \times К_{ип},$$

где:

$П_{кс}$ – средний удельный показатель кадастровой стоимости земель населенных пунктов по кадастровым кварталам в разрезе видов разрешенного использования (руб./кв. м), определяемый в соответствии с приказом Управления государственного имущества Ненецкого автономного округа от 21.12.2012 № 25 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ненецкого автономного округа по состоянию на 1 января 2012 года»; в случае если территория нежилой застройки располагается в двух и более кадастровых кварталах, в расчет принимается наибольшее значение показателя;

$S_{зт}$ – площадь территории нежилой застройки (кв. м);

$К_{ип}$ – коэффициент инвестиционной привлекательности территории нежилой застройки, который составляет 0,001 % и учитывает сложность реализации и высокие риски инвестиционного проекта при комплексном развитии территории нежилой застройки.

5. В случае принятия решения о комплексном развитии незастроенной территории начальная цена торгов определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

Приложение 6
к постановлению Администрации
Ненецкого автономного округа
от 30.07.2021 № 207-п
«О комплексном
развитии территории»

Порядок
заключения договора о комплексном развитии территории, заключаемых с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации и регулирует процедуру заключения уполномоченным исполнительным органом государственной власти Ненецкого автономного округа (далее – уполномоченный орган) договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей без проведения торгов (далее – договор о комплексном развитии территории).

2. Уполномоченным исполнительным органом государственной власти Ненецкого автономного округа на заключение договоров о комплексном развитии территории является Департамент строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и транспорта Ненецкого автономного округа.

3. Под правообладателем в соответствии с настоящим Порядком понимается лицо, указанное в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – правообладатель, правообладатели).

4. В целях заключения договора о комплексном развитии территории правообладатель или заключившие соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории (далее – соглашение) правообладатели, в случае если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями, направляют в уполномоченный орган:

1) заявление о заключении договора о комплексном развитии территории в произвольной форме;

2) проект договора о комплексном развитии территории;

3) соглашение в случае, если правообладателей не менее чем два;

4) перечень планируемых мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации договора о комплексном развитии территории, либо подготовленную в соответствии с действующим законодательством документацию по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории;

5) схему границ территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, на которой графически отображаются все объекты капитального строительства; схема разрабатывается с использованием топографического материала масштаба 1:2000 или 1:500 с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов, в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на соответствующей территории;

6) письменное согласие, необходимое в случае нахождения на территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, соответствующих объектов или земельных участков:

от Департамента внутреннего контроля и надзора Ненецкого автономного округа в части включения в договор о комплексном развитии территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации;

от Департамента природных ресурсов, экологии и агропромышленного комплекса Ненецкого автономного округа в части включения в договор о комплексном развитии территории особо охраняемых природных территорий регионального значения, от Федерального государственного бюджетного учреждения «Государственный природный заповедник «Ненецкий» в части включения в договор о комплексном развитии территории особо охраняемых природных территорий федерального значения;

от Управления имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа в части включения в договор о комплексном развитии территории объектов недвижимости, находящихся в собственности Ненецкого автономного округа, в том числе земельных участков, а также иных земельных участков, полномочия в отношении которых указанный орган реализует в соответствии с действующим законодательством;

7) письменное согласие, необходимое в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. В договор о комплексном развитии территории включаются сведения в соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соглашение включаются условия, предусмотренные статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Уполномоченный орган регистрирует заявление и документы, указанные в пункте 4 настоящего Порядка, не позднее рабочего дня, следующего за днем их поступления.

7. В течение 30 календарных дней со дня регистрации заявления и документов, указанных в пункте 4 настоящего Порядка, при отсутствии основания для отказа в заключении договора о комплексном развитии территории в соответствии с подпунктом 3 пункта 8 настоящего Порядка, уполномоченный орган осуществляет:

1) анализ поступивших документов, в том числе проекта договора и соглашения, на соответствие установленным требованиям;

2) обеспечение сбора сведений:

об объектах недвижимости и земельных участках в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, включая сведения о существующих правах, ограничениях, обременениях прав и их условий;

о наличии на территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия;

о имеющихся на территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, сетей тепло-, электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения;

иных сведений, необходимых для заключения договора о комплексном развитии территории;

3) проведение обследования территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей.

8. Основаниями для отказа в заключении договора о комплексном развитии территории являются:

1) отсутствие прав на земельные участки (за исключением случая согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков, указанных в части 2 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации) и (или) на расположенные на них объекты недвижимости (права собственности, права аренды либо безвозмездного пользования) у правообладателя или правообладателей или срок действия их прав на земельный участок составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории менее чем пять лет;

2) несоответствие содержания проекта договора о комплексном развитии территории и (или) соглашения требованиям, установленным пунктом 5 настоящего Порядка;

3) непредоставление документов, указанных в подпунктах 1, 2, 4, 5 пункта 4 настоящего Порядка, а также документов, которые должны быть предоставлены в целях заключения договора о комплексном развитии территории в зависимости от случаев, указанных в подпунктах 3, 6, 7 пункта 4 настоящего Порядка;

4) несоответствие планируемых мероприятий требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности, гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды, законодательством в области особо охраняемых природных территорий, лесным законодательством;

5) непредставление правообладателем или правообладателями подписанного договора о комплексном развитии территории в срок, указанный в пункте 10 настоящего Порядка.

9. В течение 40 календарных дней со дня регистрации заявления и документов, указанных в пункте 4 настоящего Порядка, уполномоченный орган направляет правообладателю или правообладателям:

1) подписанный договор о комплексном развитии территории при отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 8 настоящего Порядка;

2) уведомление об отказе в заключении договора о комплексном развитии территории при наличии оснований, предусмотренных подпунктами 1–4 пункта 8 настоящего Порядка, с указанием всех мотивированных оснований для отказа.

10. Подписание договора о комплексном развитии территории правообладателем или правообладателями и направление подписанного экземпляра такого договора в уполномоченный орган осуществляется в течение 30 календарных дней со дня получения правообладателем или правообладателями договора о комплексном развитии территории.

При непредставлении подписанного договора о комплексном развитии территории в уполномоченный орган в срок, установленный в абзаце первом настоящего пункта, договор считается незаключенным. В течение 10 календарных дней со дня истечения срока, указанного в абзаце первом настоящего пункта, уполномоченный орган готовит и направляет в адрес правообладателя или правообладателей уведомление об отказе в заключении договора о комплексном развитии территории с указанием мотивированного основания для отказа.

11. Правообладатель или правообладатели вправе отказаться от исполнения договора о комплексном развитии территории в одностороннем порядке в случае отказа или уклонения уполномоченного органа от исполнения обязательств, предусмотренных статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае, предусмотренном частью 13 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. Отказ в заключении договора о комплексном развитии территории не препятствует повторному обращению правообладателя или правообладателей в уполномоченный орган с заявлением о заключении договора о комплексном развитии территории после устранения обстоятельств, послуживших причиной отказа.

Приложение 7
к постановлению Администрации
Ненецкого автономного округа
от 30.07.2021 № 207-п
«О комплексном
развитии территории»

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

1. Настоящий Порядок разработан в соответствие с частью 22 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

3. Администрация Ненецкого автономного округа, юридическое лицо, созданное Ненецким автономным округом и обеспечивающее в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории, либо лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории жилой застройки в случае, если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории (далее – лицо, организующее КР), в течение 60 календарных дней после опубликования решения о комплексном развитии территории жилой застройки или заключения договора о комплексном развитии территории (в случае реализации решения о комплексном развитии территории лицом, заключившим договор), а также получения отчетов об оценке, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в отношении жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, направляет собственникам письменное уведомление о включении многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее им жилое помещение, в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки.

4. Взаимодействие лица, организующего КР, и собственников осуществляется посредством направления лицом, организующим КР, письменных

уведомлений почтовым отправлением с уведомлением о вручении (далее – письменное уведомление).

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

1) размер возмещения за изымаемое жилое помещение, определенный в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и по результатам оценки с указанием реквизитов отчета об оценке;

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

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

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

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

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

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

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

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

развитию территории жилой застройки, находилось в общей совместной собственности.

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

Администрацией Ненецкого автономного округа стоимость приобретаемого с доплатой жилого помещения принимается равной цене соответствующего государственного контракта, на основании которого такое жилое помещение было приобретено.

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

Доплата по договору мены производится собственником за счет собственных и/или заемных средств, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников, в установленном порядке.

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

Приложение 8
к постановлению Администрации
Ненецкого автономного округа
от 30.07.2021 № 207-п
«О комплексном
развитии территории»

Порядок
передачи прав владельца
специального счета в случае принятия
решения о комплексном развитии
территории жилой застройки

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с частью 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. 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, в течение 10 рабочих дней со дня 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, орган государственной власти Ненецкого автономного округа или орган местного самоуправления муниципального образования Ненецкого автономного округа, уполномоченные в сфере управления жилищным фондом, лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, обязаны направить в адрес владельца специального счета, Департамента внутреннего контроля и надзора Ненецкого автономного округа, главы муниципального образования Ненецкого автономного округа и некоммерческой организации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Ненецкого автономного округа» (далее – региональный оператор) уведомление о переходе прав собственности на все помещения в многоквартирном доме с приложением копий выписок из Единого государственного реестра недвижимости.

3. В случае перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в собственность Российской Федерации, Ненецкого автономного округа или лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, одной из сторон которого являются федеральные органы государственной власти или исполнительные органы государственной власти Ненецкого автономного округа, уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня получения уведомления и документов, указанных в пункте 2 настоящего Порядка, издает правовой акт об осуществлении региональным оператором прав владельца специального счета от имени Ненецкого автономного округа.

4. В течение 5 рабочих дней со дня издания правового акта, указанного в пункте 3 настоящего Порядка, уполномоченный орган направляет копию правового акта в адрес прежнего владельца специального счета, регионального оператора, Российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет, органа государственной власти, уполномоченного в сфере управления жилищным фондом, а также лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

5. В случае перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в собственность муниципального образования Ненецкого автономного округа или лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, одной из сторон которого является орган местного самоуправления муниципального образования Ненецкого автономного округа, глава муниципального образования Ненецкого автономного округа в течение 15 рабочих дней со дня получения уведомления и документов, указанных в пункте 2 настоящего Порядка, издает правовой акт об определении лица, уполномоченного от имени муниципального образования Ненецкого автономного округа осуществлять права владельца специального счета (далее – уполномоченное лицо). Глава муниципального образования Ненецкого автономного округа вправе определить уполномоченным лицом регионального оператора.

6. В течение 5 рабочих дней со дня издания правового акта, указанного в пункте 5 настоящего Порядка, глава муниципального образования Ненецкого автономного округа направляет копию правового акта в адрес прежнего владельца специального счета, регионального оператора, Российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет, органа государственной власти, уполномоченного в сфере управления жилищным фондом, а также лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

7. Прежний владелец специального счета в течение 5 рабочих дней со дня получения документов, указанных в пунктах 4, 6 настоящего Порядка, обязан передать, а региональный оператор или уполномоченное лицо, определенные в соответствии с пунктами 3, 5 настоящего Порядка, обязаны принять 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, а также договоры займа и (или) кредитные договоры, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).