Документ предоставлен КонсультантПлюс

ПРАВИТЕЛЬСТВО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 13 июля 2021 г. N 601

ОБ ОСОБЕННОСТЯХ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ В НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Список изменяющих документов
(в ред. постановления Правительства Нижегородской области
от 19.07.2021 N 620)

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, а также в целях установления особенностей комплексного развития территории Нижегородской области Правительство Нижегородской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о комплексном развитии территорий в Нижегородской области.

2. Определить уполномоченным органом исполнительной власти Нижегородской области по определению границ территории, подлежащей комплексному развитию, министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области.

3. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

Губернатор
Г.С.НИКИТИН

Утверждено
постановлением Правительства
Нижегородской области
от 13 июля 2021 г. N 601

ПОЛОЖЕНИЕ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ В НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Список изменяющих документов
(в ред. постановления Правительства Нижегородской области
от 19.07.2021 N 620)

1. Общие положения

1.1. Положение о комплексном развитии территорий в Нижегородской области (далее - Положение) разработано в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - Кодекс), Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской

Федерации, Законом Нижегородской области от 23 декабря 2014 г. N 197-З "О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области" (далее - Закон N 197-З), в целях определения особенностей принятия и реализации решений о комплексном развитии территорий в Нижегородской области, заключения договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей.

1.2. На территории Нижегородской области решение о комплексном развитии территории принимается:

1) в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 66 Кодекса Правительством Российской Федерации в установленном им порядке в одном из следующих случаев:

а) в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности;

б) реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется в рамках приоритетного инвестиционного проекта Нижегородской области с привлечением средств федерального бюджета, за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;

в) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Российской Федерацией;

2) в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 66 Кодекса и подпунктом 1 "е" пункта 3 статьи 2 Закона N 197-З Правительством Нижегородской области в одном из следующих случаев:

а) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств областного бюджета;

б) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Правительством Нижегородской области;

в) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований Нижегородской области;

г) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена на территории городского округа город Нижний Новгород, городского округа город Дзержинск, Богородского муниципального округа, Кстовского муниципального района Нижегородской области;

3) в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 66 Кодекса и Законом N 197-З главой местной администрации в случаях, не предусмотренных подпунктами 1 и 2 настоящего пункта.

1.3. Кодексом предусмотрены следующие виды комплексного развития территорий:

1) 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 Кодекса (далее - комплексное развитие территории жилой застройки);

2) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 статьи 65 Кодекса (далее - комплексное развитие территории нежилой застройки);

3) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц (далее - комплексное развитие незастроенной территории);

4) комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости.

1.4. Решение о комплексном развитии территории принимается в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения определена в качестве такой территории, за исключением комплексного развития территории, осуществляемого юридическим лицом, определенным Правительством Нижегородской области.

1.5. Решение о комплексном развитии территории может быть принято 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 на дату принятия указанного решения, при условии соблюдения процедуры, предусмотренной абзацем вторым пункта 3.11 настоящего Положения.

1.6. Допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий в случае, предусмотренном подпунктом 2.5.4 пункта 2.5 настоящего Положения.

1.7. При принятии решения о комплексном развитии территории учитываются требования, предусмотренные подпунктом 13 пункта 1 статьи 14 Федерального закона от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства".

2. Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию

2.1. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенных территорий, на которых расположены:

2.1.1. Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2.1.2. Многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному или нескольким критериям:

2.1.2.1. Многоквартирные дома, построенные до 1977 года включительно:

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

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

в) панельные 5-этажные, кирпичные 5-этажные с деревянными перекрытиями;

г) многоквартирные дома до 5 этажей с общей степенью износа от 70% включительно и выше.

2.1.2.2. Отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в настоящем пункте, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в настоящем пункте.

2.2. В целях комплексного развития территории жилой застройки наряду с объектами, предусмотренными пунктом 7 статьи 65 Кодекса, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, которые соответствуют одному или нескольким критериям:

2.2.1. Физический износ жилого дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома составляет:

а) для каменных домов - свыше 65%;

б) для деревянных домов - свыше 60%.

2.2.2. Отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение.

2.3. Комплексное развитие территории нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных Правительством Нижегородской области;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

2.4. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в пункте 2.3 настоящего Положения, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками, предусмотренными пунктом 2.3 настоящего Положения.

2.5. В целях определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области (далее - Минград) самостоятельно либо посредством государственного бюджетного учреждения Нижегородской области "Институт развития агломерации Нижегородской области" (далее - ГБУ НО "Институт развития агломерации Нижегородской области") подготавливает мастер-план территории, в отношении которой планируется деятельность по комплексному развитию.

Перечень территорий, подлежащих комплексному развитию, в отношении которых определяются границы посредством подготовки мастер-плана, формируется Минградом и утверждается решением регионального штаба по градостроительному развитию территории Нижегородской области сроком на один год, за исключением осуществления комплексного развития территории по инициативе правообладателей.

Органы местного самоуправления, правообладатели, указанные в подпункте 1 пункта 6.2 настоящего Положения, инициирующие процесс комплексного развития территории в границах соответствующего муниципального образования, вправе самостоятельно подготовить мастер-план в соответствии с требованиями, предусмотренными подпунктами 2.5.1 - 2.5.4 настоящего пункта, и представить его в Минград для организации процедуры согласования.

В случае осуществления комплексного развития территории юридическим лицом, определенным Правительством Нижегородской области, мастер-план подготавливается таким лицом в соответствии с требованиями, предусмотренными подпунктами 2.5.1 - 2.5.4 настоящего пункта, и представляется в Минград для организации процедуры согласования.

Физические и юридические лица, желающие осуществить комплексное развитие территории, вправе представлять свои предложения, содержащие информацию, указанную в подпунктах 2.5.1 - 2.5.4 настоящего пункта, в Минград для подготовки мастер-плана.

2.5.1. Мастер-план подготавливается на картографическом материале в масштабе 1:500 - 1:1000 и устанавливает границы территории комплексного развития, подлежащие отображению на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте) правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования, а также границы части (частей) и предварительных этапов реализации комплексного развития, на которые впоследствии может заключаться договор комплексного развития территории.

2.5.2. Мастер-план состоит из графической части, пояснительной записки и материалов по обоснованию.

2.5.3. В рамках подготовки мастер-плана на основании исходных данных осуществляется комплексный градостроительный анализ территории, который включает в себя:

1) установление соответствия расположенных объектов капитального строительства критериям, установленным Кодексом и пунктами 2.1 - 2.4 настоящего Положения;

2) определение вида и (или) видов комплексного развития территории;

3) изучение обеспеченности и наполняемости объектами обслуживания, в том числе социального назначения, инженерной и транспортной инфраструктурой;

4) разработка предварительных планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории;

5) определение характеристик планируемого развития территории и объектов капитального строительства;

6) формирование границ элементов планировочной структуры;

7) установление границ частей и предварительных этапов реализации комплексного развития территории, на которые впоследствии может заключаться договор комплексного развития территории;

8) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений;

9) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории;

10) определение иных параметров комплексного развития территории.

2.5.4. Принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий допускается при условии подготовки единого мастер-плана на все несмежные территории, планируемые к развитию, с обоснованием необходимости их объединения в одно решение.

2.5.5. Подготовленный мастер-план рассматривается на Архитектурном совете при Минграде и согласовывается протокольным решением регионального штаба по градостроительному развитию территории Нижегородской области.

2.5.6. Предметом рассмотрения мастер-плана на Архитектурном совете при Минграде и согласования региональным штабом по градостроительному развитию территории Нижегородской области является соответствие мастер-плана критериям и условиям для формирования границ комплексного развития территории, Кодексу и настоящему Положению, возможность изменения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки, согласование объемно-планировочных решений, предусмотренных мастер-планом.

При отрицательном решении архитектурного совета при Минграде мастер-план может быть доработан и представлен повторно.

2.5.7. Региональный штаб по градостроительному развитию территории Нижегородской области принимает одно из следующих решений:

1) согласовывает мастер-план;

2) не согласовывает мастер-план и отправляет его на доработку;

3) отказывает в согласовании мастер-плана.

2.6. Рассмотренный на Архитектурном совете при министерстве и согласованный протокольным решением регионального штаба по градостроительному развитию территории Нижегородской области мастер-план (далее - согласованный мастер-план) размещается на официальном сайте Минграда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Согласованный мастер-план также может размещаться на платформе государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности для обсуждения с заинтересованными лицами.

2.7. Границы комплексного развития территории, предусмотренные согласованным мастер-планом, подлежат отображению на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте) правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования (далее - правила землепользования и застройки) в порядке, определенном действующим законодательством.

В случае, если мастер-план предусматривает изменение основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки, вопрос о внесении изменений в правила землепользования и застройки рассматривается одновременно с вопросом об отображении границ комплексного развития территории на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте).

Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки проводятся в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3. Принятие и реализация решений о комплексном развитии территории

3.1. Решение о комплексном развитии территории принимается органами, указанными в подпунктах 2 и 3 пункта 1.2 настоящего Положения, в отношении территорий, границы которых отображены в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию, за исключением случая, указанного в пункте 1.5 настоящего Положения, в соответствии с настоящим разделом.

3.2. В решение о комплексном развитии территории включаются:

1) сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с правилами землепользования и застройки;

2) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома;

3) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории;

4) сведения о самостоятельной реализации Правительством Нижегородской области, муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или о реализации такого решения юридическим лицом, определенным Правительством Нижегородской области;

5) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории;

6) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение, а именно:

а) максимальная этажность объектов капитального строительства;

б) максимальный процент застройки территории;

в) минимальный процент озеленения территории;

г) обеспеченность объектами обслуживания, в том числе социального назначения;

д) максимальная плотность застройки;

7) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия при реализации такого решения (при наличии указанных объектов);

8) границы частей и предварительных этапов реализации комплексного развития территории, на которые впоследствии может заключаться договор комплексного развития территории, определенные согласованным мастер-планом;

9) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений;

10) условие о необходимости подготовки документации по планировке территории комплексного развития территории в соответствии с согласованным мастер-планом.

3.3. Проект решения о комплексном развитии территории жилой либо нежилой застройки, подготовленный главой местной администрации в соответствии с подпунктом 3 пункта 1.2 настоящего Положения, подлежит согласованию с Минградом (далее - проект решения).

Минград в течение тридцати дней со дня поступления проекта решения согласовывает его или отказывает в таком согласовании письмом за подписью министра, лица, исполняющего его обязанности, или главного архитектора Нижегородской области. Предметом такого согласования являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

3.4. Минград отказывает в согласовании проекта решения в случае наличия одного или нескольких оснований:

1) границы территории, указанные в проекте решения, не определены в правилах землепользования и застройки в качестве границ территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию;

2) границы частей и предварительных этапов реализации комплексного развития территории, на которые впоследствии может заключаться договор комплексного развития территории, не соответствуют согласованному мастер-плану;

3) в решении отсутствуют сведения, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Положения.

3.5. Проект решения, подготовленный Правительством Нижегородской области, а в случае, предусмотренном пунктом 3.3 настоящего Положения, согласованный Правительством Нижегородской области, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

3.6. Решение о комплексном развитии территории в соответствии с настоящим разделом принимается:

1) постановлением Правительства Нижегородской области в случаях, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1.2 настоящего Положения;

2) решением главы местной администрации в случаях, предусмотренных подпунктом 3 пункта 1.2 настоящего Положения.

3.7. Принятое решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

3.8. Заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона) (далее - торги), за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 4 части 7 статьи 66 или со статьей 70 Кодекса.

3.9. Торги на право заключения договора о комплексном развитии территории проводятся уполномоченным органом в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. N 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".

3.10. Договор о комплексном развитии территории (далее - договор) заключается в отношении всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, либо ее части, либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории. В отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, могут быть заключены один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории в соответствии с Кодексом.

3.11. В случае, если договор заключается на часть территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, либо на отдельный этап реализации такого решения, такие часть либо этап должны соответствовать согласованному мастер-плану.

В случае, предусмотренном пунктом 1.5 настоящего Положения, в мастер-план необходимо внести изменения с проведением всех процедур, предусмотренных пунктом 2.5 настоящего Положения.

3.12. В договор наряду с условиями, предусмотренными Кодексом, включается условие о подготовке документации по планировке территории комплексного развития территории в соответствии с согласованным мастер-планом.

3.13. В случае принятия решения о комплексном развитии территории Правительством Нижегородской области в соответствии с подпунктом "г" подпункта 2 пункта 1.2 настоящего Положения стороной по договору о комплексном развитии территории наряду с Правительством Нижегородской области является администрация соответствующего муниципального образования. Указанный договор заключается в порядке, установленном Правительством Нижегородской области.

Обязательства по расселению жителей многоквартирных домов, признанных в установленном законом порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, указываемые в договоре о комплексном развитии территории, в случае реализации этих мероприятий с участием бюджета Нижегородской области, должны быть подтверждены информацией о включении указанных домов в региональную адресную программу "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области на 2019 - 2025 годы", утвержденную постановлением Правительства Нижегородской области от 29 марта 2019 г. N 168, либо в Адресную инвестиционную программу Нижегородской области, с определением максимальных сроков такого расселения и объемов его финансирования.

3.14. В случае, если реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Правительством Нижегородской области, решение о комплексном развитии территории, наряду со сведениями, указанными в пункте 3.2 настоящего Положения, может содержать сведения и условия, предусмотренные пунктом 4 статьи 68 Кодекса.

4. Особенности принятия решения и реализации комплексного развития территории жилой застройки

4.1. В соответствии с частью 6 статьи 66 Кодекса процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки состоит из следующих этапов:

1) подготовка проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его согласование в случаях, установленных Кодексом;

2) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

3) проведение 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;

4) принятие решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

5) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Нижегородской области или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Правительством Нижегородской области);

6) заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Нижегородской области или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Правительством Нижегородской области);

7) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

8) определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение;

9) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

4.2. Правительство Нижегородской области (либо юридическое лицо, определенное

Правительством Нижегородской области для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки) или орган местного самоуправления, подготовившие проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в трехдневный срок со дня опубликования такого проекта решения в соответствии с пунктом 3.7 настоящего Положения направляют в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а также при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме лицам, указанным в части 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляющим управление многоквартирными домами, не признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенными в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, официальные письменные обращения с предложением о проведении внеочередных общих собраний собственников помещений по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки в течение 45 дней с даты публикации проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

4.3. Внеочередные 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 о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, проводятся в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации. Информирование собственников инициатором общего собрания осуществляется согласно части 4 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации не позднее чем за 10 дней до проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.4. Решение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории принимается не менее чем двумя третями голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме и оформляется протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Предельный срок для проведения общих собраний собственников помещений 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 45 дней с даты публикации проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее - предельный срок для проведения общих собраний собственников).

4.5. Копия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории (далее - копия решения общего собрания собственников) не позднее чем через пять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежит направлению в орган местного самоуправления муниципального образования, на территории которого планируется осуществление комплексного развития территории жилой застройки.

4.6. В случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Нижегородской области орган местного самоуправления направляет решения общих собраний собственников, поступившие в орган местного самоуправления в порядке, предусмотренном пунктом 4.5 настоящего Положения, в Правительство Нижегородской области в течение трех дней со дня истечения предельного срока для проведения общих собраний собственников и срока для их направления в орган местного самоуправления.

4.7. В решение о комплексном развитии территории жилой застройки включаются сведения, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Положения, уточненные по результатам проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, инициированных органом местного самоуправления в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Положения.

4.7.1. Включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, общие собрания собственников помещений в которых не были проведены в установленный предельный срок для проведения общих собраний собственников, включаются в решение о комплексном развитии территории.

4.7.2. 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 4.7.1 настоящего Положения, 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.

4.8. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в срок не более чем тридцать дней со дня окончания предельного срока для проведения общих собраний собственников, предусмотренного пунктом 4.4 настоящего Положения.

5. Особенности принятия решения и реализации комплексного развития территории нежилой застройки

5.1. В соответствии с частью 7 статьи 66 Кодекса процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки состоит из следующих этапов:

1) подготовка проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки и его согласование в случаях, установленных Кодексом;

2) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, а также направление уполномоченным органом предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории;

3) принятие решения о комплексном развитии территории нежилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

4) заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии нежилой территории, и представлено в орган, направивший предложение о заключении указанного договора, не позднее сорока пяти дней со дня получения правообладателем этого предложения. Обязательным приложением к такому согласию должно являться соглашение, заключенное между правообладателями в соответствии с частями 6 и 7 статьи 70 Кодекса (далее - соглашение);

5) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством

Нижегородской области или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Правительством Нижегородской области, а также заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями в случае, предусмотренном подпунктом 4 пункта 5.1 настоящего Положения);

6) заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Нижегородской области или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Правительством Нижегородской области);

7) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

8) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

5.2. В течение пяти дней со дня опубликования решения о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее - решение) орган, принявший такое решение, подготавливает проект договора о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее - проект договора) для направления его всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории.

5.3. Предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с приложением проекта договора в соответствии с подпунктом 2 пункта 5.1 настоящего Положения направляются правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории, органом местного самоуправления муниципального образования, в границах которого планируется комплексное развитие территории нежилой застройки (далее - орган местного самоуправления).

5.4. Орган местного самоуправления в течение 14 дней со дня подготовки проекта договора, а в случае принятия решения Правительством Нижегородской области со дня поступления проекта договора от Правительства Нижегородской области в орган местного самоуправления:

1) обеспечивает выявление всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение;

2) направляет правообладателем предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с приложением проекта договора.

5.5. В течение 5 дней по истечении 45 дней со дня получения всеми правообладателями предложений, указанных в подпункте 2 пункта 5.4 настоящего Положения, орган местного самоуправления:

1) в случае принятия решения органом местного самоуправления обеспечивает заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения, с приложением соглашения, без торгов, в порядке, установленном Правительством Нижегородской области;

2) в случае принятия решения Правительством Нижегородской области направляет в Правительство Нижегородской области согласие всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения, с приложением соглашения либо направляет информацию об отсутствии такого согласия и соглашения.

5.6. Непоступление в адрес органа местного самоуправления в срок, предусмотренный пунктом 4 части 7 статьи 66 Кодекса, согласия всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения и соглашения, является основанием для проведения процедуры торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки уполномоченным органом, принявшим решение.

6. Порядок заключения договора комплексного развития территории по инициативе правообладателей

6.1. В соответствии со статьей 70 Кодекса комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории.

6.2. В целях настоящего раздела используются следующие термины и определения:

1) правообладатель - лицо, владеющее земельным участком и (или) объектом недвижимого имущества, расположенными в границах комплексного развития территории, на праве собственности, безвозмездного пользования либо аренды, при условии, что срок действия его прав на земельный участок составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории не менее чем пять лет (при наличии письменного согласия собственника указанного земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) при наличии письменного согласия исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, 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);

2) территория инвестиционного развития - территория, земельные участки на которой могут предоставляться лицу, с которым заключен договор комплексного развития территории по инициативе правообладателя в качестве мер государственной поддержки, в соответствии с пунктом 8 части 4 статьи 8.1 Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. N 192-3 "О регулировании земельных отношений в Нижегородской области" (далее - Закон N 192-3), в порядке, установленном Правительством Нижегородской области.

В случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности и мероприятия по комплексному развитию территории не предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, не требуется.

6.3. Договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (далее - договор) заключается между:

1) правообладателем (правообладателями), органом местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области, на территории которого планируется

комплексное развитие территории, и Правительством Нижегородской области в случае, если территория, подлежащая комплексному развитию, расположена на территории городского округа город Нижний Новгород, городского округа город Дзержинск, Богородского муниципального округа, Кстовского муниципального района Нижегородской области;

2) правообладателем (правообладателями) и органом местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области, на территории которого планируется комплексное развитие территории, за исключением случая, предусмотренного подпунктом 1 настоящего пункта.

6.4. В границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, могут быть включены следующие земельные участки и (или) объекты капитального строительства:

1) земельные участки и (или) объекты капитального строительства, принадлежащие правообладателям;

2) земельные участки для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, 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 (при наличии согласования с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Нижегородской области или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в границы территории, подлежащей комплексному развитию (далее - уполномоченные органы)).

6.5. Правообладатели, желающие осуществить комплексное развитие территории, обращаются в Правительство Нижегородской области с заявлением об осуществлении комплексного развития территории по инициативе правообладателей и приложением следующих документов:

1) подписанный правообладателем (правообладателями) проект договора, содержащий сведения, указанные в пункте 3.2 настоящего Положения (с учетом требования части 4 статьи 70 Кодекса), частях 3, 4 статьи 68 Кодекса (в проект договора могут быть включены по усмотрению заявителя также иные положения, не противоречащие действующему законодательству, не предусмотренные Кодексом и настоящим Положением в качестве обязательных);

2) мастер-план, подготовленный в соответствии с требованиями, предусмотренными подпунктами 2.5.1 - 2.5.4 пункта 2.5 настоящего Положения;

3) письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, 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, за исключением случаев, если уполномоченным органом на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества является Правительство Нижегородской области;

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

В случае запроса правообладателем земельных участков в качестве мер государственной поддержки мастер-план должен включать запрашиваемую территорию инвестиционного развития.

В случае необходимости включения в границы комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененных правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, к мастер-плану прилагаются документы, предусмотренные пунктом 4 Правил согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19 августа 2020 г. N 1260 (далее - Правила).

Правообладатель также вправе по своей инициативе представить выписки из Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках, объектах недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, на которых планируется осуществление комплексного развития территории, выписку из Единого государственного реестра юридических лиц.

6.6. Заявление с прилагаемыми документами в течение 7 дней проверяется на предмет соответствия комплектности, регистрируется в Правительстве Нижегородской области и направляется:

- в Минград;

- в министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области (далее - Минимущества).
(в ред. постановления Правительства Нижегородской области от 19.07.2021 N 620)

6.7. Минград в течение 30 дней со дня поступления заявления с приложением документов осуществляет градостроительный анализ запрашиваемой территории, подготавливает заключение о возможности (невозможности) комплексного развития запрашиваемой территории (далее - заключение), обеспечивает рассмотрение мастер-плана, подготовленного правообладателем, на очередном заседании архитектурного совета при министерстве.

Заключение подписывается министром либо лицом, исполняющим его обязанности, главным архитектором Нижегородской области.

Рассмотрение мастер-плана на архитектурном совете при министерстве осуществляется в порядке, предусмотренном подпунктом 2.5.6 пункта 2.5 настоящего Положения.

6.8. Минимущества:

1) в течение 5 рабочих дней со дня поступления заявления с прилагаемыми документами направляет документы, предусмотренные пунктом 4 Правил, для согласования в:

- федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на предоставление земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, - если в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, предполагается включить земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации;

- орган местного самоуправления, уполномоченный на предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, - если в границы указанной территории предполагается включить земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, за

исключением случая, когда таким органом является уполномоченный орган;

2) в течение 20 дней со дня поступления заявления с прилагаемыми документами осуществляет проверку полномочий правообладателя, готовит заключение о наличии/отсутствии обременений имущественно-правового характера (далее - заключение о наличии/отсутствии обременений), обеспечивает рассмотрение представленного заявления и документов на очередном заседании Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области (далее - Совет), в том числе с целью рассмотрения вопроса о предоставлении согласия на включение в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

В случае поступления от уполномоченных органов, указанных в абзацах втором, третьем подпункта 1 настоящего пункта, информации об отказе в согласовании включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, Минимущества направляет Минграду информацию об отказе в заключении договора о комплексном развитии территории на предложенных правообладателем условиях.
(в ред. постановления Правительства Нижегородской области от 19.07.2021 N 620)

В случае принятия решения Совета об отказе в согласовании включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, Минимущества направляет Минграду информацию об отказе в заключении договора о комплексном развитии на предложенных правообладателем условиях.
(в ред. постановления Правительства Нижегородской области от 19.07.2021 N 620)

При установлении факта отсутствия у заявителя полномочий обращаться в качестве правообладателя с заявлением о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей Минимущества информирует об этом Минград.
(в ред. постановления Правительства Нижегородской области от 19.07.2021 N 620)

Заключение о наличии/отсутствии обременений, согласования уполномоченных органов, указанных в абзацах втором, третьем подпункта 1 настоящего пункта, решение Совета направляются Минимуществом в Минград.
(в ред. постановления Правительства Нижегородской области от 19.07.2021 N 620)

6.9. По результатам завершения процедур, предусмотренных пунктами 6.7, 6.8 настоящего Положения, но не позднее 37 дней со дня поступления в Правительство Нижегородской области заявления с прилагаемыми документами Минград обеспечивает рассмотрение указанных заявления и документов, а также поступивших от Минимущества заключения о наличии/отсутствии обременений, согласований уполномоченных органов, указанных в абзацах втором, третьем подпункта 1 пункта 6.8 настоящего Положения, решения Совета на очередном заседании Регионального штаба по градостроительному развитию территории Нижегородской области (далее - Региональный штаб).
(в ред. постановления Правительства Нижегородской области от 19.07.2021 N 620)

В случае поступления в Минград от Минимущества информации, указанной в абзацах втором, третьем и четвертом подпункта 2 пункта 6.8 настоящего Положения, Минград направляет правообладателю отказ в заключении договора на предложенных им условиях.
(абзац введен постановлением Правительства Нижегородской области от 19.07.2021 N 620)

Согласование мастер-плана, подготовленного правообладателем, осуществляется Региональным штабом в порядке, предусмотренном подпунктами 2.5.5 - 2.5.7 пункта 2.5 настоящего Положения.

В случае согласования мастер-плана решение Регионального штаба в том числе должно содержать:

- поручение Минграду обеспечить внесение изменений в Правила землепользования и застройки в части отображения границ территории комплексного развития территории по инициативе правообладателя;

- при необходимости проведения дополнительных мероприятий поручение подготовить и утвердить дорожную карту по заключению договора комплексного развития территории по инициативе правообладателя;

- поручение Минимущества обеспечить рассмотрение ходатайства правообладателя о реализации инвестиционного проекта по строительству Советом в случае принятия решения Регионального штаба о согласовании мастер-плана, включающего территорию инвестиционного развития;

- рекомендации Минимущества дать согласие на участие правообладателя в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, если участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной собственности и мероприятия по комплексному развитию территории предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, в соответствии с пунктом 1 статьи 70 Кодекса.
(в ред. постановления Правительства Нижегородской области от 19.07.2021 N 620)

6.10. По результатам завершения процедур, предусмотренных подпунктами 2.5.5 - 2.5.7 пункта 2.5, пунктом 6.9 настоящего Положения, Минград в течение 5 дней:

1) направляет заявление с приложением документов, протокольное решение Регионального штаба, а также иные документы, представленные правообладателем и (или) полученные в порядке межведомственного информационного взаимодействия (далее - пакет документов), в Минимущества, а в случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 6.3 настоящего Положения, в соответствующий орган местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области, на территории которого планируется комплексное развитие территории (далее - уполномоченный орган местного самоуправления), для заключения договора;

2) направляет правообладателю (правообладателям) письмо об отказе в осуществлении комплексного развития территории в случаях, предусмотренных подпунктами 2, 3 подпункта 2.5.7 пункта 2.5 настоящего Положения.

6.11. Минимущества после получения пакета документов направляет проект договора на согласование в соответствии с Регламентом Правительства Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 11 декабря 2009 г. N 920.

6.12. Уполномоченный орган местного самоуправления после получения пакета документов обеспечивает его подписание со своей стороны.

6.13. Процедуры по заключению договора, указанные в пунктах 6.11, 6.12 настоящего Положения, не могут превышать 45 дней со дня поступления пакета документов в соответствующие уполномоченные органы.

6.14. В договор включается условие о подготовке документации по планировке территории в соответствии с согласованным мастер-планом.

В случае, если мастер-план был подготовлен с включением территории инвестиционного развития, документация по планировке территории подготавливается правообладателем в соответствии с требованиями, предусмотренными статьей 46 Кодекса.

7. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки

7.1. Обеспечение жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений (далее - собственники жилых помещений) и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма (далее - наниматели жилых помещений) в многоквартирных домах, включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, осуществляется в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Положением.

7.2. Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах в границах территории, подлежащей комплексному развитию, по их письменному заявлению взамен равноценного возмещения, определяемого в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также нанимателям жилых помещений в таких многоквартирных домах взамен указанных жилых помещений предоставляются равнозначные жилые помещения.

7.3. Под равнозначным жилым помещением в настоящем Положении понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

жилая площадь и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

такое жилое помещение соответствует условиям отнесения жилых помещений к стандартному жилью, утвержденным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 апреля 2020 г. N 237/пр, с внутренней отделкой, пригодной для постоянного проживания;

такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

7.4. Гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, жилищные условия улучшаются путем предоставления жилых помещений по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма на одного человека, установленной Законом Нижегородской области от 7 сентября 2007 г. N 123-3 "О жилищной политике в Нижегородской области".

7.5. Собственники жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации и пунктом 2.1 настоящего Положения, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, вправе взамен освобождаемого жилого помещения приобрести с зачетом стоимости размера возмещения за изымаемое жилое помещение и с доплатой другое жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем жилое помещение, которое возможно приобрести за счет равноценного возмещения.

Предоставление в соответствии с настоящим Положением собственнику (собственникам)

жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем возможное к приобретению равноценное жилое помещение, осуществляется по договору мены с доплатой, заключаемому собственником с уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории жилой застройки, или с юридическим лицом, определенным Правительством Нижегородской области, в соответствии с действующим законодательством.

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.

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

Для заключения договора мены с доплатой собственник жилого помещения после получения от уполномоченного органа предложения о размере равноценного возмещения за изымаемое жилое помещение, определяемого в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, направляет уполномоченному органу или юридическому лицу, определенному Правительством Нижегородской области, 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, и документы, подтверждающие наличие у собственника денежных средств в размере необходимой доплаты.

В случае согласия собственника с одним из возможных вариантов предоставления жилого помещения взамен изымаемого жилого помещения уполномоченный орган или юридическое лицо, определенное Правительством Нижегородской области, обеспечивает подготовку проекта договора мены.

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

7.6. Взамен освобождаемой собственником или нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, во включенном в решение о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирном доме ему предоставляется в собственность или по договору социального найма отдельная, состоящая из того же числа комнат квартира.

В случае, если освобождаемая комната (комнаты) в коммунальной квартире находится в общей собственности двух или более лиц, отдельная квартира в соответствии с Федеральным законом предоставляется всем таким лицам в общую собственность.