



---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26 августа 2021 г.

№ 482

г. Улан-Удэ

### О некоторых вопросах комплексного развития территорий в Республике Бурятия

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Законом Республики Бурятия от 10.09.2007 № 2425-III «О Градостроительном уставе Республики Бурятия» в целях обеспечения комплексного развития территорий Правительство Республики Бурятия **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить:

1.1. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии жилой застройки согласно приложению № 1\* к настоящему постановлению.

1.2. Критерии многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, согласно приложению № 2\* к настоящему постановлению.

1.3. Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия, с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Бурятия согласно приложению № 3\* к настоящему постановлению.

1.4. Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Республики Бурятия или главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия согласно приложению № 4\* к настоящему постановлению.

1.5. Порядок передачи владельцем специального счета права на специальный счет Республики Бурятия или муниципальному образованию в Республике Бурятия после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в части 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете согласно приложению № 5\* к настоящему постановлению.

1.6. Порядок приобретения собственниками жилых помещений на территории Республики Бурятия за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников согласно приложению № 6\* к настоящему постановлению.

1.7. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии нежилой застройки согласно приложению № 7\* к настоящему постановлению.

1.8. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемых в решении о комплексном развитии территории, согласно приложению № 8\* к настоящему постановлению.

2. Определить Министерство строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Бурятия по согласованию проекта решения о комплексном развитии территории жи-

лой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории не-  
жилой застройки, подготовленных главой местной администрации.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального  
опубликования, за исключением пункта 1.6 настоящего постановления.

Пункт 1.6 настоящего постановления вступает в силу по истечении  
10 дней со дня его официального опубликования.

**Глава Республики Бурятия -  
Председатель Правительства  
Республики Бурятия**



**А. Цыденов**

\*Приложения в электронном виде

---

Проект представлен Министерством строительства  
и модернизации жилищно-коммунального комплекса  
тел. 21-62-03

ои1

Приложение № 1

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства

Республики Бурятия

от 26.08.2021 № 482

**ПОРЯДОК**

**принятия и реализации решения**

**о комплексном развитии жилой застройки**

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 5 статьи 66, пунктом 3 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) устанавливает процедуру принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, требования к определению границ территории, подлежащей комплексному развитию жилой застройки, а также иные требования к комплексному развитию территории жилой застройки.

2. На основании обращения муниципального образования (муниципальных образований) в Республике Бурятия, подписанного Главой муниципального образования или лицом его замещающим, уполномоченный орган исполнительной власти Республики Бурятия рассматривает материалы для подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

В целях подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее - проект решения) уполномоченный орган исполнительной власти Республики Бурятия, юридическое лицо,

созданное Правительством Республики Бурятия и обеспечивающее реализацию принятого Правительством Республики Бурятия решения о комплексном развитии территории, уполномоченный орган местного самоуправления осуществляет подготовку следующей информации:

1) о существующем положении территории, подлежащей комплексному развитию, путем сбора, сведений о многоквартирных домах, существующих объектах недвижимости, в том числе сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на рассматриваемой территории, размещение которых предусмотрено в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, земельных участках, на которых расположены указанные объекты, сведений о технических характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры;

2) о существующих запретах и (или) ограничениях, в части установленных зон с особыми условиями использования территории, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию и иных ограничениях, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости;

3) о многоквартирных домах в границах территории жилой застройки, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, нежилых помещений; площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кадастровый номер (при его наличии, количество собственников, ФИО собственников (нанимателей), документы, подтверждающие право собственности (право

пользования), информация о нуждаемости, решение о признании дома аварийным);

4) о многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки, объектах индивидуального жилищного строительства, садовых домах в границах территории жилой застройки не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и соответствующих критериям, установленным в приложении № 2 к настоящему постановлению (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, нежилых помещений; площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кадастровый номер (при его наличии), ФИО собственников (нанимателей), документы, подтверждающие право собственности (право пользования), информация о нуждаемости;

5) о земельных участках с кадастровыми номерами, о части земельных участках с кадастровыми номерами, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости;

6) о предварительном расчете планируемого размещения объектов капитального строительства на территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с утвержденными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;

7) о правах (обременениях) в отношении всех объектов недвижимости, в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории жилой застройки, в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Бурятия;

8) подготовку схемы границ с приложением графических материалов в соответствии с пунктом 4 настоящего Порядка.

9) о проекте договора комплексного развития территории жилой застройки в части обязательств сторон в том числе условия переселения, способ изъятия объектов недвижимости, находящихся в федеральной, региональной, муниципальной, частной собственности.

3. Согласование проекта решения, подготовленного главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия или лицом его замещающим, осуществляется с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Бурятия в соответствии с приложением № 3 к настоящему постановлению.

4. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, определяются органом, уполномоченным на принятие решения о комплексном развитии территории, который формирует перечень земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, которые могут быть включены в территории, подлежащие комплексному развитию в соответствии со статьей 65 Кодекса, в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа.

При подготовке проекта решения границы территории, подлежащей комплексному развитию, описываются посредством плана (схемы) границ территории жилой (нежилой) застройки, предлагаемой для комплексного развития (далее – схема), на которой графически отображаются все объекты капитального строительства. Схема разрабатывается с использованием топографического материала масштаба не крупнее 1:2000 с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства;

5. В случае, если красные линии пересекают границы земельных участков, полностью или частично расположенных в границах элемента планировочной структуры, в пределах которого принимается решение о комплексном развитии территории, границы территории комплексного

развития определяются по границам земельных участков, линиям магистралей, улиц, проездов.

6. В границы территории, в отношении которой может приниматься решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 2 статьи 65 Кодекса, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Кодекса.

7. Описание местоположения границ территории, подлежащей комплексному развитию, должно осуществляться в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на соответствующей территории. В границы территории о комплексном развитии территории включаются объекты, находящиеся в границах комплексного развития жилой застройки, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (самовольные постройки, неоформленные земельные участки).

8. Опубликование проекта решения осуществляется в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов исполнительной власти Республики Бурятия, муниципального образования в Республике Бурятия, а также в соответствии с частью 3 статьи 67 Кодекса проект решения подлежит размещению на официальном портале исполнительных органов государственной власти Республики Бурятия, на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных

слушаний с использованием сети "Интернет", либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг, а также 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.

9. Предельный срок для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 32 календарных дня со дня опубликования проекта решения в установленном порядке.

10. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения такой территории, может быть созвано по инициативе уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления, подготовивших указанный проект решения, либо юридического лица, созданного Правительством Республики Бурятия и обеспечивающего реализацию принятого Правительством Республики Бурятия решения о комплексном развитии территории, Правительством Республики Бурятия для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

11. В соответствии с частью 1.3 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может принять:

- решение о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории;

- решение об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирном.

12. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до собственников помещений в соответствии с частью 3 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

13. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в соответствии с этапами реализации указанного решения, определенными частью 6 статьи 66 Кодекса, а также договором о комплексном развитии территории с лицом, с которым заключен такой договор в случае, если решение о комплексном развитии территории жилой застройки не подлежит реализации Республикой Бурятия, муниципальным образованием или юридическим лицом, созданным Правительством Республики Бурятия и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Республики Бурятия решения о комплексном развитии территории.

14. Льготы и меры государственной поддержки (при их наличии), которые предоставляются лицу, заключившему договор, в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Бурятия, муниципальными правовыми актами, включаются в договор о комплексном развитии территории.

15. В соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 65 Кодекса в целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд объекты недвижимого имущества земельные участки, на которых расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и снос или реконструкция которых с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

16. Оплата аренды за земельный участок (земельные участки), который будет предоставлен победителю аукциона или иному участнику аукциона с целью исполнения им договора о комплексном развитии территории не освобождает от выполнения обязательств, предусмотренных в договоре о комплексном развитии территории.

Приложение № 2

**УТВЕРЖДЕНЫ**

постановлением Правительства

Республики Бурятия

от 26.08.2021 № 482

**КРИТЕРИИ**

**многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки**

1. Установить, что комплексное развитие территории жилой застройки в Республике Бурятия может осуществляться в отношении застроенной территории, в границах которой расположены многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному из следующих критериев:

1) многоквартирные дома этажностью до 5 надземных этажей включительно, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 50% согласно заключению организации, имеющей членство саморегулируемой организации, привлеченной для проведения обследования фактического состояния таких домов на основании государственного или муниципального контракта и имеющей в штате по основному месту работы специалистов по организации инженерных изысканий и (или) архитектурно-строительного проектирования, включенных в соответствующий национальный реестр специалистов;

2) многоквартирные дома этажностью до 5 надземных этажей включительно, если совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в таких домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом исполнительного органа государственной власти Республики Бурятия, уполномоченного в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

3) многоквартирные дома этажностью до 5 надземных этажей включительно, построенные в период индустриального домостроения по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий, введенные в эксплуатацию по 1980 год включительно;

4) многоквартирные дома, находящиеся в ограниченно работоспособном техническом состоянии, установленные в соответствии с пунктом «г» части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) многоквартирные дома этажностью до 5 надземных этажей включительно, в которых отсутствует одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, водоотведение);

2. Установить, что в целях комплексного развития территории жилой застройки могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд земельные участки с жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами (далее - дома), не признанными аварийными и соответствующими одному из следующих критериев:

1) дома, если уровень их физического износа основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 50% согласно заключению организации, имеющей членство саморегулируемой организации, привлеченной для проведения обследования фактического состояния таких домов на основании государственного или муниципального контракта и имеющей в штате по основному месту работы специалистов по организации инженерных изысканий и (или) архитектурно-строительного проектирования, включенных в соответствующий национальный реестр специалистов;

2) дома, в которых отсутствует одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, водоотведение).

3. В границы застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, включаются многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, соответствующие одному из критериев, установленным в подпунктах 1 - 5 пункта 1 и подпунктах 1, 2 пункта 2 настоящих Критериев, признанные в установленном законодательством Российской Федерации порядке объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) и (или) выявленными объектами культурного наследия, при условии их сохранения и приспособления для современного использования в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4. Сведения о соответствии многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов установленным критериям могут быть получены на основании технических паспортов, оценочной и иной хранившейся по состоянию на 1 января 2013 года в органах и организациях

по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации (регистрационные книги, реестры, копии правоустанавливающих документов и тому подобное).

Приложение № 3

**УТВЕРЖДЕН**

постановлением Правительства

Республики Бурятия

от 26.08.2021 № 482

## **ПОРЯДОК**

**согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия, с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Бурятия**

1. Настоящий Порядок определяет процедуру согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленные главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия или лицом его замещающим (далее - проект решения), с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Бурятия (далее - Уполномоченный орган).

2. Предметом согласования с Уполномоченным органом являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

3. Сопроводительным письмом, подписанным главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия или лицом его замещающим, представляется в Уполномоченный орган проект решения о комплексном развитии территории с приложением следующих документов:

1) пояснительная записка, содержащая информацию в соответствии с пунктами 2, 4 Порядка принятия и реализация решения о комплексном развитии жилой застройки, утвержденного приложением № 1 к настоящему постановлению;

2) копии документов о согласовании проекта решения с федеральными исполнительными органами власти, исполнительными органами государственной власти Республики Бурятия в собственности которых находится объект капитального строительства, расположенный на территории, подлежащей комплексному развитию (в случае если это требуется в соответствии с действующим законодательством);

3) план (схема) границ территории жилой (нежилой) застройки, предлагаемой для комплексного развития.

4. Уполномоченный орган обеспечивает согласование проекта решения с отраслевыми исполнительными органами государственной власти Республики Бурятия (далее - отраслевые органы), для чего в течение 7 календарных дней после получения проекта решения от главы местной администрации направляет проект решения в следующие отраслевые органы:

1) в Министерство имущественных и земельных отношений Республики Бурятия - в части включения в проект решения земельных участков, находящихся в собственности Республики Бурятия;

2) в Министерство по развитию транспорта, энергетики и дорожного хозяйства Республики Бурятия – по вопросам в сфере транспорта, энергетики, связи и дорожного хозяйства;

3) в Комитет государственной охраны объектов культурного наследия Администрации Главы Республики Бурятия и Правительства Республики Бурятия - в части включения в проект решения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) и (или) выявленных объектов культурного наследия;

4) в Министерство природных ресурсов и экологии Республики Бурятия - в части включения в проект решения особо охраняемых природных территорий;

5) в иные исполнительные органы государственной власти Республики Бурятия (при необходимости).

5. Отраслевой орган в течение 14 календарных дней с даты поступления проекта решения, готовит заключение о согласии или несогласии с проектом решения по вопросам своей компетенции с обоснованием принятого решения и направляет его в Уполномоченный орган.

6. Общий срок рассмотрения проекта решения не может превышать 30 календарных дней с даты поступления проекта решения в Уполномоченный орган.

7. По результатам рассмотрения информации, полученной от отраслевых органов, Уполномоченный орган готовит заключение о согласовании проекта решения или об отказе в согласовании проекта решения с указанием причин отказа и направляет главе местной администрации муниципального образования Республики Бурятия или

лицу его замещающему.

8. Уполномоченный орган отказывает в согласовании проекта решения при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

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

2) имеется пересечение границ территории, в отношении которой подготовлен проект решения, с границами территорий, в отношении которых принято решение о комплексном развитии Правительством Российской Федерации или Правительством Республики Бурятия;

3) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для размещения объектов федерального значения, регионального значения в соответствии с документацией по планировке территории, либо на которых расположены такие объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти Республики Бурятия, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками;

4) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, находящиеся в государственной собственности, зарезервированы для государственных нужд;

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

находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, и снос или реконструкция таких объектов с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения, указанных объектов для населения.

б) по результатам рассмотрения отраслевыми органами проекта решения получено одно заключение о несогласии с проектом решения от отраслевого органа.

9. Глава местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия вправе повторно направить на согласование в Уполномоченный орган проект решения после устранения причины (причин) отказа в согласовании проекта решения.

10. В случае не поступления заключения от отраслевого органа в срок в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка, проект решения считается согласованным.

11. Повторное согласование проекта решения осуществляется в соответствии с положениями настоящего Порядка.

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства

Республики Бурятия

от 26.08.2021 № 482

## **ПОРЯДОК**

### **определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Республики Бурятия или главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия**

1. Настоящий Порядок определяет начальную цену торгов, проводимых в форме аукциона, на право заключения договоров о комплексном развитии территории жилой застройки, о комплексном развитии территории нежилой застройки, 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации, о комплексном развитии незастроенной территории, осуществляемом в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации случаях принятия решений о комплексном развитии территории Правительством Республики Бурятия, главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия или лицом его замещающим (далее соответственно - договор о комплексном развитии территории, начальная цена предмета аукциона).

2. Начальная цена предмета аукциона устанавливается равной размеру арендной платы за земельный участок (земельные участки), который будет предоставлен победителю аукциона или иному участнику аукциона с целью исполнения им договора о комплексном развитии территории, которая подлежит уплате указанным лицом за 12 календарных месяцев со дня, следующего за днем заключения договора о комплексном развитии территории.

3. Размер арендной платы в отношении указанного в пункте 2 настоящего Порядка земельного участка (земельных участков) определяется на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. В случае если предметом аукциона является право на заключение договора о комплексном развитии территории в отношении части подлежащей такому развитию территории, размер арендной платы определяется исходя из площади земельного участка (земельных участков), составляющего определенную в договоре о комплексном развитии территории часть подлежащей комплексному развитию территории.

Приложение № 5

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства

Республики Бурятия

от 26.08.2021 № 482

**ПОРЯДОК**

**передачи владельцем специального счета права на специальный счет Республики Бурятия или муниципальному образованию в Республике Бурятия после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в части 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете**

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с частью 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации и определяет процедуру передачи прав владельца специального счета в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

2. При принятии Правительством Республики Бурятия либо главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия либо лицом его замещающим решения о комплексном развитии территории жилой застройки, лицом, уполномоченным на организацию принятия прав владельца специального счета и передачи права на специальный счет Правительству Республики Бурятии или муниципальному образованию в Республике Бурятия, определяется НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Бурятия» (далее – региональный оператор), за исключением

многоквартирных домов, в которых региональный оператор был выбран в качестве владельца специального счета.

3. Права и обязанности прежнего владельца специального счета, включая права и обязанности, возникшие по договорам, заключенным с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, а также по иным договорам, связанным с осуществлением деятельности владельца специального счета (при их наличии), переходят Правительству Республики Бурятия или муниципальному образованию в Республике Бурятия, которыми принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, со дня перехода прав собственности на все жилые помещения в многоквартирном доме в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

4. Региональный оператор направляет прежнему владельцу специального счета копию решения, указанного в пункте 2 настоящего Порядка, в течение 30 календарных дней после принятия такого решения.

5. Региональный оператор в течение 30 календарных дней после перехода Правительству Республики Бурятия или муниципальному образованию в Республике Бурятия прав владельца специального счета, обращается в российскую кредитную организацию, в которой открыт специальный счет, для оформления передачи Правительству Республики Бурятия или муниципальному образованию в Республике Бурятия прав и обязанностей от прежнего владельца специального счета.

6. Региональный оператор в течение 14 календарных дней уведомляет со дня перехода прав собственности на все жилые помещения в многоквартирном доме прежнего владельца специального счета о переходе прав собственности на все жилые помещения в многоквартирном доме в

государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

7. Прежний владелец специального счета в срок в течение 14 календарных дней со дня получения уведомления о переходе прав собственности на все жилые помещения в многоквартирном доме в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, передает Региональному оператору 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 и договоры, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета (при их наличии).

8. Денежные средства, находящиеся на специальном счете, используются на цели реализации комплексного развития территории жилой застройки в порядке и сроки, установленные нормативным правовым актом органа, принявшего решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

Приложение № 6

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства

Республики Бурятия

от 26.08.2021 № 482

## **ПОРЯДОК**

**приобретения собственниками жилых помещений на территории Республики Бурятия за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников**

1. 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, принят в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и определяет организационные основы обеспечения реализации прав собственников жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки.

2. Собственники жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (далее - 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. Правительство Республики Бурятия, орган местного самоуправления, принявшие решение об осуществлении комплексного развития территории, юридическое лицо, созданное Правительством Республики Бурятия и обеспечивающее реализацию принятого Правительством Республики Бурятия 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 КРТ) направляет собственнику проект договора в соответствии с частью 9 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и уведомление о наличии права приобретения за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения (далее - уведомление), предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, заказным письмом с уведомлением о вручении.

4. Собственник в течение 45 календарных дней со дня получения уведомления, в соответствии с пунктом 3 настоящего Порядка, Лицу, организующему решение о КРТ направляет заявление о приобретении жилого помещения за доплату с указанием его общей площади и (или) количества комнат желаемого к приобретению жилого помещения либо с указанием конкретного жилого помещения (далее - заявление).

5. Лицо, организующее КРТ, в течение 30 календарных дней после поступления Заявления доводит информацию о возможных вариантах предоставления жилого помещения взамен изымаемого жилого помещения или размера доплаты посредством проведения встречи с собственником либо направления заказным письмом с уведомлением о вручении.

6. По результатам обсуждения возможных вариантов между лицом, организующим КРТ, и собственником заключается соглашение о взаимодействии по приобретению жилого помещения с учетом доплаты, которое содержит:

- требование к жилому помещению (количественные и качественные характеристики) или указание на конкретное жилое помещение;
- сроки приобретения;
- порядок и сроки доплаты;
- ответственность сторон;
- иные условия, определенные сторонами.

7. В случае если стороны не пришли к соглашению о возможном варианте приобретения жилого помещения с доплатой в срок до 3 месяцев со дня истечения срока, указанного в пункте 5 настоящего Порядка, соглашение на жилое помещение заключается по ранее направленному проекту договора в соответствии с пунктом 3 настоящего Порядка.

6. 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 КРТ, в соответствии с действующим законодательством.

7. 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).

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

9. 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.

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

Приложение № 7

**УТВЕРЖДЕН**

постановлением Правительства

Республики Бурятия

от 26.08.2021 № 482

## **ПОРЯДОК**

### **принятия и реализации решения о комплексном развитии нежил застройки**

1. Настоящий Порядок устанавливает процедуру принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, принятое Правительством Республики Бурятия, главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия или лицом его замещающим.

2. В соответствии с частью 7 статьи 66 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее- Кодекс) процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки состоит из следующих этапов:

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

2) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории нежилкой 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 Республики Бурятия или муниципальным образованием в Республике Бурятия решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, реализации такого решения юридическим лицом, созданным Правительством Республики Бурятия и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Республики Бурятия решения о комплексном развитии территории, а также

заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями в случае, предусмотренном подпунктом 4 пункта 2 настоящего Порядка);

6) заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Республики Бурятия или муниципальным образованием в Республике Бурятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, созданным Правительством Республики Бурятия и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Республики Бурятия решения о комплексном развитии территории);

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.

3. В течение пяти дней со дня опубликования решения о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее - решение), Правительство Республики Бурятия или муниципальное образование в Республике Бурятия 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.

4. Предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с приложением проекта договора в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 настоящего Порядка направляются правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории, муниципальным образованием в Республике Бурятия, в границах которого планируется комплексное развитие территории нежилой застройки.

5. Муниципальное образование в Республике Бурятия в течение 14 календарных дней со дня подготовки проекта договора, а в случае принятия решения Правительством Республики Бурятия со дня поступления проекта договора от Правительства Республики Бурятия в муниципальное образование Республики Бурятия:

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.

6. Общий срок согласования проекта решения о комплексном развитии нежилой застройки с правообладателями 45 календарных дней.

7. В течение 5 дней со дня получения всеми правообладателями предложений, указанных в подпункте 2 пункта 5 настоящего Порядка, муниципальное образование Республики Бурятия:

1) в случае принятия решения муниципальное образование 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 Республики Бурятия;

2) в случае принятия решения Правительством Республики Бурятия направляет в Правительство Республики Бурятия 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 отказа в заключении соглашения.

8. Непоступление в адрес муниципального образования в Республике Бурятия 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 Правительством Республики Бурятия, главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия или лицом его замещающим.

9. В целях комплексного развития территории нежилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд 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, снос или реконструкция которых с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения;

3) земельные участки, предназначенные для реализации полномочий органов государственной власти Республики Бурятия, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Бурятия.

Приложение № 8

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства

Республики Бурятия

от 26.08.2021 № 482

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**предельных параметров разрешенного строительства,  
реконструкции объектов капитального строительства,  
устанавливаемые в решении о комплексном  
развитии территории**

1. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений, планируемых к строительству в рамках комплексного развития территорий.

2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

3. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны.