



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 4 июня 2024 года

№ 269

г. Чита

О внесении изменений в постановление Правительства Забайкальского края от 14 декабря 2021 года № 500 «Об отдельных вопросах комплексного развития территорий в Забайкальском крае»

Правительство Забайкальского края **постановляет:**

Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в постановление Правительства Забайкальского края от 14 декабря 2021 года № 500 «Об отдельных вопросах комплексного развития территорий в Забайкальском крае».

Первый заместитель
председателя Правительства
Забайкальского края



А.И.Кефер



УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства
Забайкальского края
от 4 июня 2024 года № 269

ИЗМЕНЕНИЯ,

которые вносятся в постановление Правительства Забайкальского края от 14 декабря 2021 года № 500 «Об отдельных вопросах комплексного развития территорий в Забайкальском крае»

1. Наименование изложить в следующей редакции:

«О комплексном развитии территорий в Забайкальском крае».

2. Преамбулу изложить в следующей редакции:

«В соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, главой VII¹ Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 32, 32¹, 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, Законом Забайкальского края от 29 декабря 2008 года № 113-ЗЗК «О градостроительной деятельности в Забайкальском крае» Правительство Забайкальского края п о с т а н о в л я е т :»

3. В постановляющей части:

1) пункты 1-8 признать утратившими силу;

2) дополнить пунктом 9 следующего содержания:

«9. Утвердить прилагаемое Положение о комплексном развитии территорий в Забайкальском крае.»

4. Признать утратившими силу:

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

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

3) Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии

территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовленных администрацией муниципального образования Забайкальского края, с Министерством строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края, утвержденный указанным постановлением;

4) Порядок реализации решения о комплексном развитии территории, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иных требований к комплексному развитию территории, утвержденные указанным постановлением;

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

6) Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, утвержденный указанным постановлением;

7) Порядок приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в части 1 статьи 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников, утвержденный указанным постановлением;

8) Порядок передачи лицом, на имя которого открыт специальный счет, права на специальный счет Забайкальскому краю или муниципальному образованию Забайкальского края после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в части 2² 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, утвержденный указанным постановлением.

5. Дополнить Положением о комплексном развитии территорий в Забайкальском крае следующего содержания:

«УТВЕРЖДЕНО



постановлением Правительства
Забайкальского края
от 14 декабря 2021 года № 500

редакции постановления Правительства
Забайкальского края
от 4 июня 2024 года № 269)

ПОЛОЖЕНИЕ

о комплексном развитии территорий в Забайкальском крае

1. Настоящее Положение разработано в целях определения особенностей принятия и реализации решений о комплексном развитии территорий в Забайкальском крае и устанавливает:

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

2) критерии, которые характеризуют высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, расположенных на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки;

3) порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – комплексное развитие территории нежилой застройки), подготовленных главой местной администрации муниципального образования Забайкальского края, с Министерством строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края;

4) порядок реализации решения о комплексном развитии территории;

5) порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию;

6) порядок заключения договоров о комплексном развитии территории,

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

7) перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории;

8) порядок приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в части 1 статьи 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников;

9) порядок передачи лицом, на имя которого открыт специальный счет, права на специальный счет Забайкальскому краю или муниципальному образованию Забайкальского края после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в части 2² 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;

10) случаи, в которых 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;

11) иные требования к комплексному развитию территорий.

Раздел 1. Критерии, которым должны соответствовать объекты недвижимости, подлежащие изъятию в целях комплексного развития территории жилой застройки

1.1. Критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в целях комплексного развития территории жилой застройки

2. Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким из следующих критериев:

1) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 70% согласно заключению специализированной организации, являющейся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций;

2) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Забайкальского края;

3) построены в период индустриального домостроения по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий, введены в эксплуатацию до 1975 года включительно;

4) признаны находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

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

1.2. Критерии, которые характеризуют высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, расположенных на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки

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

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

2) ненадлежащее техническое состояние;

3) отсутствие систем инженерно-технического обеспечения.

Раздел 2. Порядок реализации решения о комплексном развитии территории

2.1. Общие положения

4. Решение о комплексном развитии территории принимается Правительством Забайкальского края в одном из следующих случаев:

1) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств бюджета Забайкальского края;

2) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным распоряжением Правительства Забайкальского края (оператором комплексного развития территории);

3) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований Забайкальского края.

Решение о комплексном развитии территории принимается главой местной администрации Забайкальского края в случае, не предусмотренном абзацем первым настоящего пункта.

5. Подготовка проекта решения о комплексном развитии территории жилой или нежилой застройки осуществляется Министерством

строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края (далее – Минстрой края) в случае, когда решение о комплексном развитии территории принимается Правительством Забайкальского края.

Подготовка проекта решения о комплексном развитии территории жилой или нежилой застройки осуществляется администрацией муниципального образования Забайкальского края в случае, когда решение о комплексном развитии территории принимается главой местной администрации Забайкальского края.

Срок подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки и проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки устанавливаются уполномоченным органом, указанным в абзацах первом и втором настоящего пункта, отдельно в каждом конкретном случае в зависимости от объема мероприятий по комплексному развитию указанных территорий.

6. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленные главой местной администрации Забайкальского края, подлежат согласованию с Минстроем края в порядке, установленном подразделом 2.3. настоящего Положения.

7. Подготовка и утверждение документации по планировке территории жилой застройки, территории нежилой застройки и незастроенной территории не требуются в случае, если решение о комплексном развитии территории и (или) договор о комплексном развитии территории содержат сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие и которая соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки.

8. Виды комплексного развития территории и их состав установлены положениями статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении следующих видов комплексного развития территории:

- 1) комплексное развитие территории жилой застройки;
- 2) комплексное развитие территории нежилой застройки;
- 3) комплексное развитие незастроенной территории.

В отношении комплексного развития территории по инициативе правообладателей решение, в соответствии с абзацем вторым пункта 63 настоящего Положения, не принимается.

9. Реализацию решения о комплексном развитии территории в зависимости от условий принятия решения о комплексном развитии (пункт 5 настоящего Положения) могут осуществлять:

- 1) Минстрой края;
- 2) администрация муниципального образования Забайкальского края;
- 3) оператор комплексного развития территории, определенный

Правительством Забайкальского края;

4) оператор комплексного развития территории, определенный главой муниципального образования Забайкальского края;

5) юридическое лицо – победитель торгов на право реализации решения о комплексном развитии территории, указанное в пункте 43 настоящего Положения.

2.2. Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, нежилкой застройки и незастроенной территории

10. 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 случае, указанном в пункте 6 настоящего Положения;

2) согласование включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается Правительством Забайкальского края или главой местной администрации муниципального образования Забайкальского края, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Забайкальского края, муниципальной собственности Забайкальского края, в соответствии с Правилами согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579;

3) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в порядке, установленном пунктом 23 настоящего Положения;

4) 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 в срок, установленный пунктом 28 настоящего Положения;

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

6) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки с юридическим лицом, указанным в

пункте 43 настоящего Положения (за исключением случаев самостоятельной реализации Забайкальским краем или муниципальным образованием Забайкальского края решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения оператором комплексного развития территории);

7) заключение по итогам торгов договора о комплексном развитии территории жилой застройки с юридическим лицом, указанным в пункте 43 настоящего Положения (за исключением случаев самостоятельной реализации Забайкальским краем или муниципальным образованием Забайкальского края решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения оператором комплексного развития территории);

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

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

10) 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.

11. 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 случае, указанном в пункте 6 настоящего Положения;

2) согласование включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается Правительством Забайкальского края или главой местной администрации муниципального образования Забайкальского края, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Забайкальского края, муниципальной собственности Забайкальского края, в соответствии с Правилами согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации;

Федерации от 17 мая 2017 года № 579;

3) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки в порядке, установленном пунктом 23 настоящего Положения;

4) в срок не более 10 рабочих дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки направление уполномоченным органом, подготовившим проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, предложения (согласия) о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории, за исключением:

а) правообладателей объектов недвижимого имущества, включенных в проект такого решения в соответствии с частью 10 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) лиц, не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, если срок действия права пользования таким земельным участком и (или) расположенным на нем объектом недвижимого имущества составляет на день направления указанного уведомления менее чем 5 лет;

в) правообладателей сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для функционирования объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию.

Направление правообладателями в уполномоченный орган, принявший решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, согласия либо несогласия заключить договор о комплексном развитии территории нежилой застройки в срок не более 15 календарных дней с момента получения предложения, указанного в настоящем подпункте;

5) получение от правообладателей согласия либо несогласия заключить договор о комплексном развитии территории нежилой застройки;

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

7) заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие его заключить, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, указанных в подпункте 4 пункта 11 настоящего Положения, и представлено в орган, направивший предложение о заключении указанного договора, не позднее 45 календарных дней со дня получения правообладателем этого предложения. Обязательным приложением к такому согласию должно являться соглашение, заключенное между правообладателями в соответствии с пунктами 64-66 настоящего Положения;

8) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с юридическим лицом, указанным в

пункте 43 настоящего Положения (за исключением случаев самостоятельной реализации Забайкальским краем или муниципальным образованием Забайкальского края решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, реализации такого решения оператором комплексного развития территории, а также заключения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями указанными в подпункте 4 пункта 11 настоящего Положения) в случае, если согласие на заключение договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки не было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, указанных в подпункте 4 пункта 11 настоящего Положения;

9) заключение договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с юридическим лицом, указанным в пункте 43 настоящего Положения (за исключением случаев самостоятельной реализации Забайкальским краем или муниципальным образованием Забайкальского края решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, реализации такого решения оператором комплексного развития территории, а также заключения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями, указанными в подпункте 4 пункта 11 настоящего Положения), в случае, если согласие на заключение договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки не было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, указанных в подпункте 4 пункта 11 настоящего Положения;

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

11) 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 нежилкой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

12. Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории состоит из следующих этапов:

1) согласование включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается Правительством Забайкальского края или главой местной администрации муниципального образования Забайкальского края, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Забайкальского края, муниципальной собственности Забайкальского края в соответствии с Правилами согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным

органом субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579;

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

3) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории с юридическим лицом, указанным в пункте 43 настоящего Положения (за исключением случаев самостоятельной реализации Забайкальским краем или муниципальным образованием Забайкальского края решения о комплексном развитии незастроенной территории или реализации такого решения оператором комплексного развития территории);

4) заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории с юридическим лицом, указанным в пункте 43 настоящего Положения (за исключением случаев самостоятельной реализации Забайкальским краем или муниципальным образованием Забайкальского края решения о комплексном развитии незастроенной территории или реализации такого решения оператором комплексного развития территории);

5) предоставление земельного участка или земельных участков в аренду без проведения торгов в соответствии с пунктами 112 и 113 настоящего Положения оператору комплексного развития территории либо юридическому лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии незастроенной территории;

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

7) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством 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 незастроенной территории, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, образованных из земельного участка или земельных участков, указанных в подпункте 5 настоящего пункта.

2.3. Порядок согласования проектов решения о комплексном развитии территорий жилой и территории нежилой застройки, подготовленных главой администрации муниципального образования Забайкальского края с Минстроем края

13. Настоящий подраздел определяет порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой администрации муниципального образования Забайкальского края, с Минстроем края.

14. Предметом согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее в настоящем подразделе – проекты решений), подготовленных главой администрации муниципального образования Забайкальского края, являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

15. Подготовленный администрацией муниципального образования Забайкальского края проект решения направляется на согласование в Минстрой края с приложением следующих документов:

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

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

3) пояснительной записки, содержащей следующую информацию:

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

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

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

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

д) о величине необходимой подключаемой нагрузки;

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

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

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

17. Общий срок согласования проекта решения составляет 30 календарных дней со дня его поступления в Минстрой края.

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

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

2) в Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края (далее – Департамент) при включении в проект решения объектов недвижимости, в том числе земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городских и сельских поселений Забайкальского края;

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

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

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

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

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

20. По результатам рассмотрения проекта решения отраслевой орган

готовит заключение о согласии или несогласии с проектом решения по вопросам своей компетенции с обоснованием принятого решения и направляет его в Минстрой края.

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

22. Основаниями для отказа в согласовании проекта решения являются:

1) непредставление одного из документов, указанных в пункте 15 настоящего Положения;

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

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

4) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для размещения объектов регионального значения в соответствии с документами территориального планирования;

5) на земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур и снос или реконструкция таких объектов с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения;

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

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

23. Проект решения о комплексном развитии территории жилой либо нежилой застройки в течение 5 рабочих дней со дня подготовки его Минстроем края либо со дня получения администрацией муниципального образования Забайкальского края заключения о его согласовании подлежит размещению:

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

2) на официальном сайте администрации муниципального образования

Забайкальского края в 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 – в случае подготовки такого проекта администрацией муниципального образования Забайкальского края;

3) на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания администрации муниципального образования Забайкальского края, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории жилой либо нежилой застройки.

2.4. Принятие решения о комплексном развитии территории жилой застройки, территории нежилой застройки и незастроенной территории

24. В решение о комплексном развитии территорий жилой застройки, либо нежилой застройки, либо незастроенной территории подлежат включению сведения, установленные статьей 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

25. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия такого решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию. В этом случае изменения в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки должны быть внесены в срок не позднее чем 90 календарных дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития в соответствии с частью 2¹ статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

26. 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 допускается в границах одного населенного пункта в следующих случаях:

1) земельные участки, расположенные в границах двух и более несмежных территорий, в соответствии с решением о комплексном развитии территории предназначены для обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории;

2) земельные участки, расположенные в границах двух и более несмежных территорий, в соответствии с решением о комплексном развитии

территории предназначены для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, повышения территориальной доступности таких инфраструктур, благоустройства территории муниципального образования, расположенного на территории Забайкальского края;

3) земельные участки, расположенные в границах двух и более несмежных территорий, в соответствии с решением о комплексном развитии территории предназначены для повышения эффективности использования территорий муниципальных образований, расположенных на территории Забайкальского края, в том числе формирования комфортной городской среды, создания мест обслуживания и мест приложения труда;

4) разделение двух и более несмежных территорий зонами охраны, установленными в отношении объектов культурного (археологического) наследия.

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

28. В течение 60 календарных дней со дня размещения проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанного в пункте 23 настоящего Положения, в соответствии с установленным Жилищным кодексом Российской Федерации порядком проводятся внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах для принятия решения по вопросу о включении многоквартирных домов в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории.

29. Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, включаются в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, если общие собрания собственников помещений не были проведены в установленный пунктом 28 настоящего Положения срок.

30. 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 29 настоящего Положения, осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме в соответствии с установленным Жилищным кодексом Российской Федерации порядком, если такое решение принято до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии

территории жилой застройки.

31. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в срок не более чем 30 календарных дней со дня окончания срока, установленного пунктом 28 настоящего Положения.

Решение о комплексном развитии территории нежилой застройки принимается в срок не более чем 20 календарных дней со дня получения от правообладателей согласия либо несогласия заключить договор о комплексном развитии территории нежилой застройки.

32. Срок принятия решения о комплексном развитии незастроенной территории устанавливается органом, уполномоченным принимать такие решения, отдельно в каждом конкретном случае в зависимости от объема мероприятий по комплексному развитию указанной территории.

33. Решения о комплексном развитии территории жилой застройки, территории нежилой застройки, незастроенной территории подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

2.5. Содержание договора о комплексном развитии территории жилой застройки, территории нежилой застройки и незастроенной территории, права и обязанности сторон по договору

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

35. В договор о комплексном развитии территории включаются разделы (условия), указанные в части 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

36. В договоре о комплексном развитии территории наряду с указанными в пункте 35 настоящего Положения условиями могут быть предусмотрены иные условия, указанные в части 5 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

38. Договором о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации,

земельным законодательством Российской Федерации предусматриваются:

1) обязательство юридического лица, заключившего договор, создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;

2) обязательство юридического лица, заключившего договор, уплатить или предоставить Минстрою края, органу местного самоуправления Забайкальского края или оператору комплексного развития территории денежные средства для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

39. Договор о комплексном развитии территории, предусматривающий строительство стандартного жилья, в том числе строительство стандартного жилья для обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в соответствии с Законом Забайкальского края от 18 декабря 2009 года № 315-33К «О детях-сиротах и детях, оставшихся без попечения родителей» может содержать обязательства сторон данного договора заключить государственные и (или) муниципальные контракты на приобретение стандартного жилья по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра стандартного жилья, определенной таким договором.

2.6. Порядок заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, территории нежилкой застройки и незастроенной территории

40. Договор о комплексном развитии территории заключается в целях реализации решения о комплексном развитии территории с победителем торгов либо с иным участником торгов, определяемых в соответствии с настоящим подразделом, либо с правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимости, указанными в подпункте 4 пункта 11 и в разделе 3 настоящего Положения.

41. Заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам торгов, за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями, указанными в подпункте 4 пункта 11 и в разделе 3 настоящего Положения.

42. Сторонами договора о комплексном развитии территории являются: Минстрой края, либо администрация муниципального образования Забайкальского края, либо оператор комплексного развития территории, определенный Правительством Забайкальского края или администрацией

муниципального образования Забайкальского края – с одной стороны; юридическое лицо – участник торгов, указанное в пункте 43 настоящего Положения, – с другой стороны.

43. Участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое юридическое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние 5 лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее 10 процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда. Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом Правительства Забайкальского края могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.

44. Торги проводятся в соответствии с Правилами проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701, статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации и положениями настоящего подраздела.

Порядок проведения торгов в том числе должен предусматривать требования к извещению о проведении торгов, порядок ознакомления с информацией о проведении торгов, порядок извещения организатором торгов об отказе от проведения торгов, требования к перечню документов, необходимых для участия в торгах, и порядок их предъявления участниками торгов, срок и порядок подачи заявок на участие в торгах, порядок допуска и отказа в допуске к торгам, порядок ведения протокола о результатах торгов, порядок возврата задатка, срок и порядок подписания договора о комплексном развитии территории с победителем торгов или юридическим лицом, указанным в пунктах 50 и 51 настоящего Положения, порядок заключения договора в случае уклонения победителя торгов от заключения такого договора.

45. Решение о проведении торгов принимается:

1) Минстроем края в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Забайкальского края;

2) уполномоченным органом местного самоуправления Забайкальского края в случае, если решение о комплексном развитии территории принято главой местной администрации Забайкальского края.

46. В соответствии со статьей 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации решение о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории может приниматься

оператором комплексного развития территории.

47. В качестве организатора торгов может выступать любое юридическое лицо, указанное в пункте 45 настоящего Положения, или действующая на основании договора с ним организация.

В целях реализации решения о комплексном развитии территории оператор комплексного развития территории вправе заключить договор о комплексном развитии территории по итогам проведения торгов в соответствии с подразделом 2.6 настоящего Положения. В указанном случае оператор комплексного развития территории принимает решение о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, определяет организатора таких торгов и заключает такой договор по результатам торгов.

48. Начальная цена торгов устанавливается равной размеру арендной платы за земельный участок (земельные участки), который будет предоставлен победителю торгов (юридическому лицу) или иному участнику торгов (юридическому лицу), указанному в пунктах 50 и 51 настоящего Положения, с целью исполнения им договора о комплексном развитии территории, которая подлежит уплате указанным юридическим лицом за 12 календарных месяцев со дня, следующего за днем заключения договора о комплексном развитии территории. Определение размера арендной платы в отношении земельного участка (земельных участков) осуществляется в соответствии с отчетом Департамента об оценке размера годовой арендной платы в отношении такого земельного участка (земельных участков) в случае, если решение о комплексном развитии территории принимается Правительством Забайкальского края.

Если решение о комплексном развитии территории принимается главой местной администрации Забайкальского края, определение размера арендной платы в отношении земельного участка (земельных участков), который будет предоставлен победителю торгов, осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления Забайкальского края.

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

49. Торги признаются несостоявшимися в следующих случаях:

1) не подано ни одной заявки на участие в торгах либо принято решение об отказе в допуске к участию в торгах всех заявителей;

2) на дату окончания срока подачи заявок на участие в торгах подана только одна заявка на участие в торгах;

3) только один заявитель допущен к участию в торгах;

4) в торгах, проводимых в форме аукциона, участвовали менее чем два участника аукциона;

5) после трехкратного объявления начальной цены предмета торгов,

проводимых в форме аукциона, ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

50. В случае, если единственная заявка на участие в торгах, проводимых в форме конкурса, и заявитель (юридическое лицо), подавший эту заявку, соответствуют всем требованиям и условиям объявленных торгов, такой заявитель в порядке и в сроки, которые предусмотрены нормативными правовыми актами, указанными в абзаце первом пункта 44 настоящего Положения, вправе заключить договор, а юридическое лицо, указанное в пункте 45 и абзаце втором пункта 47 настоящего Положения, по решению которого проводились торги, обязано заключить этот договор с заявителем на условиях, указанных в его заявке.

51. В случае, если торги, проводимые в форме аукциона, признаны не состоявшимися по причине участия в них единственного участника аукциона (юридического лица), в соответствии с порядком и сроками, которые предусмотрены нормативными правовыми актами, указанными в абзаце первом пункта 44 настоящего Положения, единственный участник аукциона вправе заключить договор, право на заключение которого являлось предметом аукциона, а юридическое лицо, указанное в пункте 45 и абзаце втором пункта 47 настоящего Положения, принявшее решение о проведении аукциона, обязано заключить этот договор с этим участником аукциона по начальной цене предмета аукциона.

52. Организатор торгов в случаях, если торги были признаны несостоявшимися и договор не был заключен с заявителем (юридическим лицом), подавшим единственную заявку на участие в торгах, или с заявителем (юридическим лицом), признанным единственным участником торгов, или с юридическим лицом, которое было единственным участником торгов (при наличии таких лиц), вправе объявить о проведении повторных торгов. При этом условия торгов могут быть изменены.

53. Договор о комплексном развитии территории может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории. В отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, может быть заключен один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории в соответствии с настоящим Положением.

54. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные юридическим лицом, заключившим договор о комплексном развитии территории, в соответствии с таким договором за свой счет, возникает у такого юридического лица, за исключением объектов, подлежащих передаче или приобретению в соответствии с договором в собственность Забайкальского края или муниципальную собственность, в том числе объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур. Условия передачи или приобретения таких объектов капитального строительства, линейных объектов в государственную или муниципальную

собственность определяются договором о комплексном развитии территории.

55. Юридическое лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории, не вправе:

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

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

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

57. Юридическое лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории, вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития территории жилой застройки земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора в соответствии с пунктом 56 настоящего Положения лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

58. На отношения, связанные с исполнением и прекращением договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки, заключенного с правообладателем (правообладателями) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории нежилкой застройки распространяются положения пунктов 73-77 настоящего Положения.

Раздел 3. Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей

59. Настоящий раздел устанавливает порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления Забайкальского края с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее в настоящем разделе – правообладатели), находящихся в границах комплексного развития территории, по инициативе правообладателей.

60. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, за исключением правообладателей линейных объектов, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством. При этом участие указанных

лиц, не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества (далее в настоящем разделе – правообладатель), в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей допускается в случае, если срок действия их прав на земельный участок составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей не менее чем 5 лет (при наличии письменного согласия собственника указанного земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) при наличии письменного согласия Департамента или администрации муниципального образования Забайкальского края, 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).

61. В случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в собственности Забайкальского края 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 Департамента или органа местного самоуправления Забайкальского края, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, не требуется.

62. В границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, не могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие таким правообладателям, если иное не предусмотрено настоящим пунктом.

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

63. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых администрацией муниципального образования Забайкальского края с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее в

настоящем разделе – договор). Содержание договора определяется в соответствии с частями 4, 5 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений настоящего раздела.

Заключение договора осуществляется без принятия решения о комплексном развитии территории и без проведения торгов на право заключения договора. При этом сведения, подлежащие включению в решение о комплексном развитии территории, подлежат включению в такой договор.

64. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее в настоящем разделе – соглашение). Соглашение является неотъемлемой частью договора.

65. Условиями соглашения являются:

1) сведения о границах территории (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества), в отношении которой предполагается осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

2) обязательства сторон, возникающие в связи с реализацией мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, в том числе в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, по обеспечению подготовки и утверждению документации по планировке территории;

3) порядок и условия распределения между правообладателями расходов на осуществление мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, включая подготовку документации по планировке территории, и доходов от реализации ими инвестиционных проектов в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

4) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения;

5) обязательство сторон заключить с органом местного самоуправления Забайкальского края договор о комплексном развитии территории;

6) сведения о лице, уполномоченном правообладателями, подписавшими соглашение, на представление в орган местного самоуправления Забайкальского края, подписанного правообладателями договора о комплексном развитии территории и получение подписанного органом местного самоуправления Забайкальского края указанного договора для передачи его правообладателям.

66. В соглашении наряду с предусмотренными в пункте 65 настоящего Положения условиями могут быть предусмотрены иные условия, в том числе порядок и условия распределения между правообладателями расходов на строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной

инфраструктур.

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

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

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

Опубликование заключения о результатах обсуждений или слушаний осуществляется в порядке, установленном пунктом 23 настоящего Положения.

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

69. Подписанный администрацией муниципального образования Забайкальского края договор направляется правообладателю (правообладателям) в течение 30 календарных дней со дня утверждения проекта планировки территории и проекта межевания территории, указанного в абзаце втором пункта 68 настоящего Положения. Подписание договора правообладателем (правообладателями) осуществляется в течение 30 календарных дней со дня получения ими договора.

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

71. В случае, если по истечении 60 календарных дней со дня направления правообладателям проекта договора подписанный

правообладателями договор не представлен в уполномоченный орган местного самоуправления Забайкальского края, орган местного самоуправления вправе принять решение об отказе от заключения такого договора.

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

73. Односторонний отказ от исполнения договора одной из сторон допускается в случаях, предусмотренных частями 13 и 14 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае, предусмотренном пунктом 76 настоящего Положения.

74. В случае одностороннего отказа одного или нескольких правообладателей от договора (исполнения договора) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного таким правообладателям в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, расторгается по требованию арендодателя в соответствии с земельным законодательством. Отчуждение объекта незавершенного строительства (в том числе сооружения, строительство которого не завершено), расположенного на таком земельном участке, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

75. В случае одностороннего отказа одного или нескольких правообладателей от договора (исполнения договора) документация по планировке территории признается недействующей. При этом такие правообладатели обязаны возместить иным правообладателям расходы, понесенные ими на подготовку документации по планировке территории.

76. Правообладатель или правообладатели, заключившие договор с уполномоченным органом местного самоуправления Забайкальского края, имеют право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) в случае, если местным бюджетом на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования по архитектурно-строительному проектированию и по строительству предусмотренных договором объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

77. Прекращение существования земельного участка, расположенного в границах территории, которая подлежит комплексному развитию и в отношении которой заключен договор, в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных договором.

78. Действие пунктов 73-77 настоящего Положения распространяется на отношения, связанные с исполнением и прекращением договора о комплексном развитии территории нежилой застройки, указанные в пункте 58 настоящего Положения.

Раздел 4. Отдельные требования к порядку комплексного развития территории до принятия решения о комплексном развитии территории и при реализации решения о комплексном развитии территории

4.1. Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию

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

- 1) линиям магистральных улиц, проездов;
- 2) границам территориальных зон;
- 3) красным линиям;
- 4) границам земельных участков;
- 5) границам населенных пунктов в пределах муниципального образования;
- 6) естественным границам природных объектов.

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

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

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

- 1) предельное количество этажей или предельная высота зданий, сооружений;
- 2) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 3) предельная плотность застройки (тыс. кв. метров/гектаров).

4.3. Обеспечение жилищных и иных имущественных прав собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах комплексного развития территории жилой застройки и отвечающих установленным критериям

82. 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 и отвечающих критериям, установленным пунктом 2 настоящего Положения,

осуществляется в соответствии со статьей 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим подразделом.

83. Способы обеспечения жилищных и иных имущественных прав собственников и нанимателей жилых помещений, указанных в пункте 82 настоящего Положения, являются:

1) предоставление собственникам жилых помещений взамен освобождаемых ими жилых помещений равноценного денежного возмещения, определяемого в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

2) предоставление собственнику жилого помещения по его заявлению взамен освобождаемого им жилого помещения другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение;

3) право собственника жилого помещения по его заявлению пользоваться жилым помещением после предоставления ему равноценного возмещения в денежной форме в течение срока не более чем 6 месяцев (в договоре, предусматривающим переход права собственности на жилое помещение может быть определен более продолжительный срок) в случае, если у него не имеется в собственности иных жилых помещений;

4) предоставление нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения другого жилого помещения по договору социального найма, общая площадь, жилая площадь которого и количество комнат в котором соответственно не меньше общей площади, жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а при наличии его письменного заявления другое жилое помещение может быть предоставлено ему на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность;

5) право собственников и нанимателей жилых помещений на получение по их письменному заявлению равнозначного жилого помещения взамен иных указанных в настоящем пункте способов обеспечения их жилищных и иных имущественных прав. Под равнозначным жилым помещением понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

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

б) 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. № 237/пр, с внутренней отделкой, пригодной для постоянного проживания;

в) 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;

б) право собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, если они были приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, которым были предоставлены другие жилые помещения по договорам социального найма или в собственность;

7) право собственников жилых помещений по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в порядке, установленном подразделом 4.4 настоящего Положения.

84. Переход права собственности на жилое помещение в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется на основании договора о купле-продаже (в случае предоставления равноценного возмещения в денежной форме) или договора о мене (в случае предоставления жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, предоставления равнозначного жилого помещения), заключаемого между собственником жилого помещения и одним из юридических лиц, обеспечивающим реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанных в пункте 9 настоящего Положения. Договор подлежит заключению собственником жилого помещения в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством. Содержание договора установлено частью 11 статьи 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.4. Порядок приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в части 1 статьи 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников

85. Настоящий подраздел определяет порядок приобретения гражданами 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, в целях обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, в соответствии со статьей 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации.

86. Правом приобретения жилых помещений обладают граждане, являющиеся собственниками жилых помещений, и граждане, имеющие право пользования такими жилыми помещениями на условиях социального найма (далее – наниматели), в многоквартирных домах, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

87. Собственник или наниматель взамен предоставляемого ему жилого помещения с зачетом стоимости изымаемого жилого помещения вправе по письменному заявлению, направляемому им юридическому лицу, осуществляющему реализацию решения о комплексном развитии территории, выразить желание приобрести за доплату жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, в многоквартирном доме, в котором такому собственнику или нанимателю предоставляется жилое помещение, либо в ином построенном в целях реализации договора о комплексном развитии территории многоквартирном доме, в котором имеется резерв жилых помещений после завершения предоставления в нем жилых помещений с зачетом стоимости изымаемых жилых помещений.

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

88. Приобретение в соответствии с пунктом 87 настоящего Положения жилых помещений осуществляется по договору мены с доплатой, заключаемому собственником с юридическим лицом, осуществляющим реализацию решения о комплексном развитии территории.

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

89. Размер доплаты по договору мены с доплатой (Р) определяется по

следующей формуле:

$$P = (П1 - П2) \times Ц, \text{ где:}$$

П1 – общая площадь жилого помещения (жилых помещений), приобретаемого собственником, нанимателем по договору мены с доплатой;

П2 – площадь соответствующего жилого помещения в многоквартирном доме, в котором собственнику или нанимателю предоставляется жилое помещение с зачетом стоимости изымаемого жилого помещения;

Ц – стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения (жилых помещений), приобретаемого собственником или нанимателем по договору мены с доплатой.

90. Порядок заполнения собственниками, нанимателями указанного в пункте 87 настоящего Положения письменного заявления, состав указываемых в нем сведений, сроки его направления юридическому лицу, осуществляющему реализацию решения о комплексном развитии территории, и сроки его рассмотрения, условия и порядок заключения предусмотренных пунктом 88 настоящего Положения договоров мены, порядок определения стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений, приобретаемых по таким договорам, определяются Минстроем края либо администрацией муниципального образования Забайкальского края.

4.5. Порядок передачи лицом, на имя которого открыт специальный счет, права на специальный счет Забайкальскому краю или муниципальному образованию Забайкальского края после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в части 2² 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

91. Настоящий подраздел устанавливает порядок передачи Забайкальскому краю или муниципальному образованию Забайкальского края владельцем специального счета прав на специальный счет, предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытый в кредитной организации, на котором находятся денежные средства, образующие фонд капитального ремонта многоквартирного дома, расположенного на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающих критериям, установленным пунктом 2 настоящего Положения (далее соответственно –

передача права на специальный счет, специальный счет, многоквартирный дом). Передача права на специальный счет осуществляется после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в государственную собственность Забайкальского края или муниципальную собственность муниципального образования Забайкальского края либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

92. В течение 10 рабочих дней после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в государственную собственность Забайкальского края либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, МинЖКХ края издает приказ об осуществлении Забайкальским фондом капитального ремонта многоквартирных домов (далее – фонд) прав владельца специального счета от имени Забайкальского края, за исключением многоквартирных домов, в которых фонд ранее был выбран в качестве владельца специального счета.

93. В течение 5 рабочих дней после издания приказа, указанного в пункте 92 настоящего Положения, МинЖКХ края направляет копию приказа в адрес прежнего владельца специального счета, фонда, российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет, а также лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

94. В течение 10 рабочих дней после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в собственность муниципального образования Забайкальского края либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, одной из сторон которого является администрация муниципального образования Забайкальского края, указанная администрация издает правовой акт об определении лица, уполномоченного от имени муниципального образования Забайкальского края осуществлять права владельца специального счета (далее – уполномоченное лицо), за исключением многоквартирных домов, в которых фонд ранее был выбран в качестве владельца специального счета. Администрация муниципального образования Забайкальского края вправе определить уполномоченным лицом фонд.

95. В течение 5 рабочих дней после издания правового акта, указанного в пункте 94 настоящего Положения, администрация муниципального образования Забайкальского края направляет копию правового акта в адрес прежнего владельца специального счета, уполномоченного лица, российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет, МинЖКХ края, а также лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

96. Прежний владелец специального счета в течение 5 рабочих дней со дня получения документов, указанных в пунктах 93 и 95 настоящего Положения, передает, а фонд или уполномоченное лицо принимает документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт

специальный счет, документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора, и иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета.

Раздел 5. Изъятие и предоставление земельных участков в целях комплексного развития территории

5.1. Процедура изъятия земельных участков жилой и нежилой застройки в целях комплексного развития территории

97. Земельные участки, находящиеся в границах комплексного развития территорий жилой и нежилой застройки, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для нужд Забайкальского края или муниципальных нужд в целях комплексного развития указанной территории в порядке, установленном Земельным и Градостроительным кодексами Российской Федерации с учетом положений настоящего подраздела.

До изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для нужд Забайкальского края или муниципальных нужд между правообладателем и юридическим лицом, исполняющим решение о комплексном развитии территории, заключается соглашение об изъятии, в котором указывается размер и порядок выплаты возмещения за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости.

В размер возмещения включается рыночная стоимость принадлежащих правообладателю земельных участков и объектов недвижимого имущества, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

98. Решение об изъятии земельных участков для нужд Забайкальского края или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории принимается:

1) Департаментом в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Российской Федерации по инициативе Правительства Забайкальского края либо Правительством Забайкальского края;

2) уполномоченным органом местного самоуправления Забайкальского края в случае, если решение о комплексном развитии территории принято главой местной администрации Забайкальского края.

99. Изъятие для нужд Забайкальского края или муниципальных нужд, находящихся в собственности Российской Федерации, Забайкальского края, муниципальной собственности земельных участков и (или) расположенных

на них объектов недвижимого имущества, входящих в границы комплексного развития территории, осуществляется по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Забайкальского края, органом местного самоуправления Забайкальского края в соответствии с правилами, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 18 мая 2017 года № 594.

100. В целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для нужд Забайкальского края или муниципальных нужд:

1) расположенные в границах такой территории земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения, а также земельные участки, на которых расположены эти объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с правилами, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579;

2) земельные участки с расположенными на них многоквартирными домами, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также жилые помещения в таких многоквартирных домах, за исключением случаев соответствия указанных многоквартирных домов одному или нескольким критериям, установленным пунктом 2 настоящего Положения;

3) земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют одному или нескольким критериям, установленным пунктом 3 настоящего Положения.

101. В целях комплексного развития территории не могут быть изъяты для нужд Забайкальского края или муниципальных нужд земельные участки, в границах которых располагаются объекты культурного и (или) археологического наследия.

102. В течение 7 рабочих дней со дня принятия решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Департамент или орган местного самоуправления Забайкальского края обязан:

1) обеспечить опубликование сообщения о принятом решении об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в периодическом печатном издании – газете «Забайкальский рабочий»;

2) обеспечить размещение сообщения о принятом решении об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества на своем официальном сайте в сети «Интернет»;

3) обеспечить размещение на информационном щите в границах

территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, сообщения о принятом решении об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

4) направить собственникам земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, и (или) лицам, которым земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края или муниципальной собственности и расположенные в границах указанной территории, предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду или безвозмездное пользование, если срок окончания договоров аренды, договоров безвозмездного пользования составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории 5 и более лет (далее в настоящем подразделе – правообладатели), копию данного решения и проект соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для нужд Забайкальского края или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории.

103. Соглашение, указанное в подпункте 4 пункта 102 настоящего Положения, должно содержать:

1) выкупную цену земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в случае, если они находятся в собственности физических или юридических лиц;

2) размер убытков, подлежащих возмещению в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, определяемых в соответствии со статьей 56⁸ Земельного кодекса Российской Федерации;

3) иные условия, предусмотренные пунктом 1 статьи 56⁹ Земельного кодекса Российской Федерации.

104. В случае, если по истечении 1 месяца со дня получения проекта соглашения об изъятии недвижимости правообладателем изымаемой недвижимости не представлено подписанное соглашение об изъятии недвижимости, Департамент или орган местного самоуправления Забайкальского края, принявшие решение об изъятии, либо оператор комплексного развития территории, определенный Правительством Забайкальского края или администрацией муниципального образования Забайкальского края, либо юридическое лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии, имеют право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости.

105. В случае вынесения судом решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для нужд Забайкальского края или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории и о предоставлении возмещения в связи с указанным изъятием, Департамент или орган местного самоуправления

Забайкальского края, принявшие решение об изъятии, либо оператор комплексного развития территории, определенный Правительством Забайкальского края или администрацией муниципального образования Забайкальского края, либо юридическое лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории в течение 7 календарных дней со дня вынесения решения судом перечисляет денежные средства в счет такого возмещения на банковский счет, указанный гражданином или юридическим лицом, или на депозит нотариуса в случае отсутствия информации о таком банковском счете.

106. Решение суда об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, изымаемых для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, может быть оспорено в части размера компенсации за изъятые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества.

107. Принятие решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, допускается без осуществления государственного кадастрового учета изымаемого земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества.

108. В случае, если земельные участки, расположенные в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, находятся в собственности Забайкальского края или муниципальной собственности и предоставлены физическим или юридическим лицам на основании договора безвозмездного пользования или договора аренды, срок действия которых менее 5 лет, изъятие таких земельных участков осуществляется путем прекращения соответствующих прав на них, за исключением земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

Для прекращения права безвозмездного пользования или права аренды в связи с изъятием таких земельных участков, физическим и (или) юридическим лицам в течение 7 рабочих дней со дня принятия решения об изъятии земельных участков направляется уведомление о расторжении договора аренды или безвозмездного пользования в одностороннем порядке в связи с изъятием земельных участков для нужд Забайкальского края или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, содержащее условие о том, что действие договора прекращается в течение 5 календарных дней со дня получения указанного уведомления.

Уведомление о расторжении в одностороннем порядке договора безвозмездного пользования земельным участком или договора аренды земельного участка в связи с изъятием земельных участков для нужд Забайкальского края или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории подтверждает прекращение соответствующих прав указанных лиц и является основанием для государственной регистрации

прекращения соответствующих прав. При этом размер убытков, подлежащих возмещению, определяется на день принятия решения об изъятии земельного участка.

Размер убытков за объекты, в том числе объекты незавершенного строительства, право собственности на которые не зарегистрированы в установленном законом порядке, если они не являются самовольными постройками, подлежит возмещению на день принятия решения об изъятии земельного участка.

109. В случае, если подлежащие изъятию у правообладателей в соответствии с настоящим подразделом земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества обременены правами третьих лиц, изъятие таких земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества является основанием для одновременного прекращения прав третьих лиц на такие земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества.

110. С момента прекращения права собственности на земельные участки, изымаемые для нужд Забайкальского края или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, на такие земельные участки возникает право собственности Забайкальского края или муниципального образования Забайкальского края.

5.2. Процедура предоставления земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края или муниципальной собственности, в целях комплексного развития территории

111. Продажа земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного развития территории, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», осуществляется без проведения торгов.

112. Договор аренды земельного участка, образованного в границах территории комплексного развития и находящегося в собственности Забайкальского края или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления такого участка юридическому лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, либо оператору комплексного развития территории.

113. Предоставление земельного участка, находящегося в собственности Забайкальского края или муниципальной собственности, без проведения торгов юридическому лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, либо оператору комплексного развития территории (далее в данном пункте – заявитель) осуществляется в следующем порядке:

1) в срок не позднее 5 рабочих дней юридическое лицо после

заключения договора о комплексном развитии территории либо оператор комплексного развития территории после получения решения о комплексном развитии территории подает в адрес Департамента либо уполномоченного органа муниципального образования Забайкальского края (далее в настоящем подразделе – уполномоченный орган) заявление о предоставлении земельного участка с приложением копии решения о комплексном развитии территории, в которое включен испрашиваемый земельный участок (участки). В заявлении указываются:

а) наименование и место нахождения заявителя, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика;

б) кадастровый номер испрашиваемого земельного участка и (или) участков;

в) дата и номер решения о комплексном развитии территории, в которое включен испрашиваемый земельный участок (участки);

г) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем;

2) в течение 10 календарных дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган возвращает это заявление заявителю, если оно не соответствует предъявляемым требованиям, с указанием причины возврата заявления;

3) в срок не более чем 20 календарных дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка без проведения торгов уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований для отказа в предоставлении земельного участка, предусмотренных пунктом 114 настоящего Положения, и по результатам указанного рассмотрения и проверки осуществляет подготовку проекта договора аренды земельного участка или принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка и направляет принятое решение заявителю с указанием всех оснований отказа в случае такового;

4) проект договора аренды земельного участка или решение об отказе в предоставлении земельного участка выдаются заявителю, или направляются ему по адресу, содержащемуся в его заявлении о предоставлении земельного участка;

5) проекты договоров, направленные заявителю, должны быть им подписаны и представлены в уполномоченный орган не позднее чем в течение 30 календарных дней со дня получения заявителем проектов указанных договоров.

114. Уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой с другим юридическим лицом заключен договор о комплексном развитии

территории, или земельный участок образован из земельного участка, в отношении которого с другим юридическим лицом заключен договор о комплексном развитии территории, за исключением случаев, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратился собственник здания, сооружения, помещений в них, объекта незавершенного строительства, расположенных на таком земельном участке, или правообладатель такого земельного участка, а также если такой земельный участок предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения и с заявлением о предоставлении такого земельного участка обратилось лицо, уполномоченное на строительство указанных объектов;

2) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок образован из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном развитии территории, и в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, за исключением случаев, если с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка обратилось юридическое лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, предусматривающий обязательство данного юридического лица по строительству указанных объектов.

115. Договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Забайкальского края или муниципальной собственности, заключается на срок действия договора о комплексном развитии территории в случае предоставления земельного участка юридическому лицу, с которым заключен указанный договор, либо на срок реализации решения о комплексном развитии территории в случае предоставления земельного участка оператору комплексного развития территории.

116. Аренда земельного участка, предоставленного на основании договора о комплексном развитии территории, или земельных участков, образованных из такого земельного участка, может быть прекращена по требованию арендодателя в случаях расторжения договора о комплексном развитии территории или прекращения деятельности оператора комплексного развития территории в отношении такого участка по решению Правительства Забайкальского края.

117. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности Забайкальского края или муниципальной собственности и образованный в границах территории комплексного развития, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка на день заключения договора аренды земельного участка с юридическим лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, или с оператором комплексного развития территории.

118. Земельный участок, находящийся в собственности Забайкальского края или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора

аренды земельного участка, если этот земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии или принято решение о комплексном развитии территории, реализация которого обеспечивается оператором комплексного развития территории.

5.3. Особенности включения земельных участков в границы комплексного развития территории по инициативе правообладателей

119. Включение земельных участков, принадлежащих правообладателям, в границы комплексного развития территории, осуществляемого по инициативе правообладателей, регулируется договорами о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления Забайкальского края с правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, с учетом требований статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации и раздела 3 настоящего Положения.

5.4. Предоставление земельных участков незастроенной территории в целях комплексного развития территории

120. В случае реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории земельные участки, расположенные на этой территории, предоставляются в аренду без проведения торгов оператору комплексного развития территории, юридическому лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии незастроенной территории, в соответствии с Земельным и Градостроительным кодексами Российской Федерации.

5.5. Особенности изъятия земельных участков с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами и иными объектами недвижимого имущества, принадлежащих собственникам, в целях комплексного развития территории жилой застройки

121. При реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, соответствующими критериям, установленным пунктом 3 настоящего Положения, а также иными объектами недвижимого имущества (далее в настоящем подразделе – недвижимость), принадлежащие собственникам и включенные в границы комплексного развития территории жилой застройки, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд.

Изъятие у собственников недвижимости осуществляется на основе

заклучения между собственником и юридическим лицом, осуществляющим реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд с выплатой собственнику денежного возмещения по рыночной стоимости изымаемой недвижимости по правилам гражданского законодательства о купле-продаже, либо, по желанию собственника, путем предоставления ему иных объектов недвижимости по правилам гражданского законодательства о мене с учетом рыночной стоимости изымаемой недвижимости.

_____».
