



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 11 июня 2021 года № 213-п

г. Ханты-Мансийск

**О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного
развития территорий в Ханты-Мансийском
автономном округе – Югре**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 6 июля 2005 года № 57-оз «О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре», от 18 апреля 2007 года № 39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», учитывая решение Общественного совета при Департаменте строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (протокол заседания от 26 мая 2021 года № 20), Правительство Ханты-Мансийского автономного округа – Югры **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить:

1.1. Порядок согласования с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных в соответствии с требованиями части 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (приложение 1).

1.2. Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иных требований к комплексному развитию территории жилой застройки в целях принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях,

указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (приложение 2).

1.3. Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в случае если решение о комплексном развитии территории принято в соответствии с требованиями пунктов 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (приложение 3).

1.4. Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории жилой застройки, заключаемых органами местного самоуправления муниципальных образований автономного округа с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов (приложение 4).

1.5. Порядок приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки (приложение 5).

2. Установить, что критериями оценки многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, являются:

а) физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов;

б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которую может оплачивать региональный оператор за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

в) многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии и признаны таковыми в соответствии со статьей 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

г) многоквартирные дома, в которых отсутствуют централизованные системы холодного водоснабжения и водоотведения (канализация).

3. Установить, что предельный срок проведения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки составляет шестьдесят дней со дня

опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Губернатор
Ханты-Мансийского
автономного округа – Югры



Н.В.Комарова

Приложение 1
к постановлению Правительства
Ханты-Мансийского
автономного округа – Югры
от 11 июня 2021 года № 213-п

Порядок

согласования с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных в соответствии с требованиями части 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Порядок)

1. Порядок устанавливает правила согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации в соответствии с требованиями части 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – проект решения).

2. Исполнительным органом государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ), уполномоченным на согласование проекта решения, является Департамент строительства автономного округа (далее – уполномоченный орган).

3. Орган местного самоуправления муниципального образования автономного округа направляет в уполномоченный орган проект решения, в который включает сведения, предусмотренные частью 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, порядок реализации решения, а также документы:

3.1. Правовой акт, которым утверждены правила землепользования и застройки поселения (городского округа, межселенной территории), устанавливающие зоны, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

3.2. Информацию о градостроительном регламенте в границах территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии (далее - развиваемая территория), в том числе предусмотренную градостроительным регламентом информацию об утвержденных органом местного самоуправления муниципального образования автономного округа расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности такой территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

3.3. Перечень земельных участков, входящих в границы развиваемой территории и находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственности физических или юридических лиц, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, по форме, установленной уполномоченным органом.

3.4. Адресный перечень объектов недвижимого имущества, расположенных в границах развиваемой территории и находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственности физических или юридических лиц, по форме, установленной уполномоченным органом.

3.5. Заверенные органом местного самоуправления муниципального образования автономного округа копии муниципальных правовых актов, предусматривающих снос, реконструкцию объектов капитального строительства, расположенных в границах развиваемой территории.

3.6. Заверенные органом местного самоуправления муниципального образования автономного округа копии правовых актов о признании расположенных в границах развиваемой территории объектов капитального строительства аварийными и подлежащими сносу.

3.7. Заверенные согласно требованиям законодательства Российской Федерации копии судебных актов и иных актов о признании в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками объектов капитального строительства, расположенных в границах развиваемой территории.

3.8. Выписки из реестра муниципального имущества в отношении объектов недвижимого имущества и земельных участков, расположенных в границах развиваемой территории и находящихся в муниципальной собственности, на 1 число месяца, предшествующего направлению проекта решения.

3.9. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на объекты недвижимого имущества и земельные участки, расположенные в границах развиваемой территории и находящиеся в муниципальной, частной, а также собственности Российской Федерации либо государственная собственность на которые не разграничена, – в отношении земельных участков, расположенных в границах развиваемой территории, с целью их идентификации на 1 число месяца, предшествующего направлению проекта решения, а в случае их отсутствия – технические паспорта.

3.10. Сведения о правообладателях (наименование, юридический адрес, правовые основания пользования) земельных участков в границах развиваемой территории и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной, частной, а также собственности Российской Федерации либо государственная собственность на которые не разграничена, – в отношении земельных

участков, предоставленных в аренду, безвозмездное пользование, а также сведения о зарегистрированных правах.

3.11. Копии заключений следующих исполнительных органов государственной власти автономного округа:

Службы охраны объектов культурного наследия автономного округа в части включения в проект решения объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Департамента недропользования и природных ресурсов автономного округа в части включения в проект решения особо охраняемых природных территорий;

Департамента по управлению государственным имуществом автономного округа в части включения в проект объектов недвижимости (земельных участков), находящихся в собственности автономного округа либо в отношении которых у автономного округа имеются иные вещные права.

3.12. Архитектурно-градостроительную концепцию развития территории, включающую:

1) ситуационный план территории, в отношении которой предполагается ее комплексное развитие, с указанием ее границ, кадастровых номеров и площадей расположенных в ее границах земельных участков;

2) схему предполагаемого размещения создаваемых объектов капитального строительства с указанием их основных конструктивных и иных характеристик, типа застройки земельных участков в границах территории комплексного развития, срока реализации решения и сроков реализации отдельных этапов комплексного развития территории;

3) графическое описание территории по результатам реализации решения, включая изображение ее внешнего облика, размещенных на ней объектов капитального строительства, элементов благоустройства, объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры;

4) проект чертежей основной утверждаемой части документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию;

5) сведения о приоритетном инвестиционном проекте, реализуемом муниципальным образованием автономного округа, с указанием источников финансирования и направления инвестирования (виды экономической деятельности);

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

7) финансово-экономическое обоснование решения;

8) пояснительную записку, содержащую обоснование соответствия содержания решения достижению целей комплексного развития территории, а также дополнительную информацию о решении.

4. В случае представления органом местного самоуправления муниципального образования автономного округа документов, указанных в пункте 3 Порядка, не в полном объеме либо не соответствующих требованиям уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней с даты их получения возвращает документы без рассмотрения.

5. В течение 5 рабочих дней с даты получения документов, указанных в пункте 3 Порядка, уполномоченный орган направляет их по компетенции в отраслевые исполнительные органы государственной власти автономного округа, осуществляющие формирование и реализацию государственных программ автономного округа (далее – отраслевые органы), для согласования проекта решения.

6. Отраслевые органы в течение 10 рабочих дней с даты поступления документов, указанных в пункте 3 Порядка, в пределах компетенции осуществляют проверку проекта решения на предмет соответствия его содержания государственным программам автономного округа в части размещения объектов регионального значения, включенным или подлежащим включению в указанные государственные программы, и направляют в уполномоченный орган заключение о согласовании или несогласовании решения с обоснованием такого заключения или о необходимости его доработки с указанием исчерпывающего перечня замечаний, требующих устранения (далее – заключение).

7. В случае непредставления отраслевым органом заключения в срок, указанный в пункте 6 Порядка, оно считается согласованным данным отраслевым органом.

8. В случае если по результатам рассмотрения отраслевыми органами проекта решения получено хотя бы 1 заключение о несогласовании решения, уполномоченный орган в течение 7 рабочих дней с даты поступления такого заключения организует и проводит согласительное совещание для рассмотрения на нем спорных вопросов с участием представителей соответствующего отраслевого органа и органов местного самоуправления муниципального образования автономного округа целях выработки единой позиции по проекту решения.

Результаты работы согласительного совещания отражаются в протоколе заседания указанного совещания.

9. На основании полученных заключений, указанных в пункте 6 Порядка, уполномоченный орган готовит, с учетом протокола согласительного совещания, указанного в пункте 8 Порядка, сводное заключение на предмет согласования границ территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии, либо проект отказа в таком согласовании с указанием исчерпывающего перечня замечаний, требующих устранения (далее – сводное заключение).

10. Уполномоченный орган отказывает в согласовании проекта решения по следующим основаниям:

1) по результатам проведения согласительного совещания, проведенного в соответствии с пунктом 8 Порядка, не было выработано единой позиции, позволяющей реализовать проект решения;

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

3) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для размещения объектов федерального значения, регионального значения в соответствии с документацией по планировке территории либо на них расположены такие объекты, за исключением случаев, когда включение указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, согласовано с отраслевыми органами исполнительной власти, организациями;

4) в отношении земельных участков, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, находящихся в государственной собственности, действует решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, принятое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

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

6) на земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, необходимые для обеспечения:

стратегических интересов Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства, защиты нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации в соответствии с перечнем, утверждаемым Президентом Российской Федерации по представлению Правительства Российской Федерации;

осуществления федеральными органами государственной власти, органами государственной власти автономного округа, органами местного самоуправления полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, автономного округа, муниципальными правовыми актами, определяющими статус этих органов, в том числе объекты недвижимого имущества, закрепленные за государственными и

муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями;

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

7) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, являются ограниченными в обороте или изъятыми из оборота;

8) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для реализации полномочий органов государственной власти автономного округа, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, автономного округа.

11. Максимальный срок рассмотрения уполномоченным органом проекта решения и направления сводного заключения в орган местного самоуправления муниципального образования автономного округа, направивший проект решения, не может превышать 30 дней со дня поступления проекта решения в уполномоченный орган.

12. Органы местного самоуправления муниципального образования автономного округа вправе представить проект решения на повторное согласование в уполномоченный орган.



Приложение 2
к постановлению Правительства
Ханты-Мансийского
автономного округа – Югры
от 11 июня 2021 года № 213-п

Порядок

реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иных требований к комплексному развитию территории жилой застройки в целях принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Порядок)

1. Порядок устанавливает процедуру реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, требования к определению границ территории, подлежащей комплексному развитию (далее – развиваемая территория), а также иные требования к комплексному развитию территории жилой застройки.

2. В целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки Департамент строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ), орган местного самоуправления муниципального образования автономного округа обеспечивает, в том числе с привлечением в соответствии с законодательством Российской Федерации специализированных организаций, на стадии подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки:

2.1. Предварительный анализ существующего положения развиваемой территории путем сбора, анализа информации (сведений) о многоквартирных домах, существующих объектах недвижимости, земельных участках, на которых расположены указанные объекты, в том числе сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на развиваемой территории, размещение которых предусмотрено в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, сведений о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры (фактическая мощность, наличие резервов) и информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

2.2. Выявление существующих запретов и (или) ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах развиваемой территории.

2.3. Обследование развиваемой территории, в том числе фотофиксация объектов, по результатам которого осуществляется подготовка плана (схемы) территории, включающего перечень объектов капитального строительства, объектов инженерной, транспортной инфраструктур, расположенных в границах развиваемой территории, с указанием их адресного описания (местоположения). Обследование развиваемой территории не проводится в случае, если использование земельных участков, строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории запрещено или ограничено в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.4. Установление факта соответствия (несоответствия) территории жилой застройки требованиям частей 2, 3 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.5. Установление факта обеспеченности (отсутствия обеспеченности) финансированием за счет бюджетных средств мероприятий по переселению граждан из многоквартирных домов, расположенных на развиваемой территории.

2.6. Сбор сведений о земельных участках, расположенных в границах развиваемой территории, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости.

2.7. Подготовку предварительного расчета планируемого размещения объектов капитального строительства на развиваемой территории в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными региональными нормативами градостроительного проектирования автономного округа и местными нормативами градостроительного проектирования, описание необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, транспортной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения территории, с указанием сведений об объеме жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на развиваемой территории многоквартирных домов.

2.8. Сбора сведений о:

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

2.8.2. 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;

2.8.3. планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки;

2.8.4. размере компенсации за снос зеленых насаждений;

2.8.5. планируемом строительстве (реконструкции) автомобильных дорог, объектов инженерной инфраструктуры в границах развиваемой территории;

2.8.6. многоквартирных домах, в том числе об их характеристиках (включая адрес, год постройки, этажность, количество квартир, нежилых помещений; площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кадастровый номер (при его наличии)).

2.9. Предварительную оценку объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на развиваемой территории аварийных домов.

2.10. Подготовку и направление запросов сведений о правах (обременениях) в отношении всех объектов капитального строительства, в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах развиваемой территории, в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по автономному округу.

2.11. Подготовку обоснования возможности принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки в предлагаемых границах с приложением графических материалов.

3. Описание границ территорий, подлежащих комплексному развитию, может осуществляться на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа, размещаемого в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, или с использованием иных технологических и программных средств.

4. Границы развиваемой территории:

4.1. Описываются посредством схемы, на которой графически отображаются все объекты капитального строительства. Схема разрабатывается с использованием топографического материала масштаба 1:2000 или 1:500 с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов.

4.2. Должны определяться по границам земельных участков, на которых расположены объекты, которые планируется включить в проект решения, красными линиями.

4.3. Не должны пересекать границы земельных участков, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов.

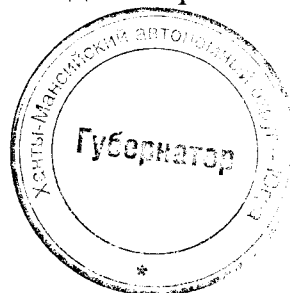
4.4. Не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

5. Описание местоположения границ развиваемой территории осуществляется в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на соответствующей территории.

6. Процедура реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в соответствии с частью 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки осуществляются в соответствии с главой 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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



Приложение 3
к постановлению Правительства
Ханты-Мансийского
автономного округа – Югры
от 11 июня 2021 года № 213-п

Порядок

определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в случае, если решение о комплексном развитии территории принято в соответствии с требованиями пунктов 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Порядок)

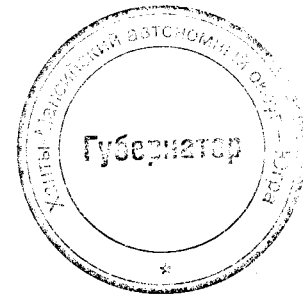
1. Порядок определяет начальную цену торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в установленных пунктами 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации случаях принятия решений о комплексном развитии территории (далее – начальная цена, торги).

2. Начальная цена устанавливается равной размеру арендной платы за земельный участок (земельные участки), который будет предоставлен победителю торгов с целью исполнения им договора о комплексном развитии территории, за исключением указанного в пункте 4 Порядка случая.

3. Определение размера арендной платы в отношении указанного в пункте 2 Порядка земельного участка (земельных участков) осуществляется в соответствии с отчетом об оценке размера годовой арендной платы в отношении такого земельного участка (земельных участков), составленным согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. Начальная цена торгов, проводимых для заключения договора о комплексном развитии территории, который в соответствии с решением о комплексном развитии территории предусматривает строительство на такой территории многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, где все жилые помещения или указанное в таком решении минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, и (или) строительство наемного дома (далее – стандартные жилые помещения), определяется как цена одного квадратного метра общей площади указанных жилых помещений, но не более восьмидесяти процентов рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади таких жилых помещений, определенной в

соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, не ранее чем за тридцать дней до даты опубликования извещения о проведении торгов.



Приложение 4
к постановлению Правительства
Ханты-Мансийского
автономного округа – Югры
от 11 июня 2021 года № 213-п

Порядок
заключения договоров о комплексном развитии территории жилой
застройки, заключаемых органами местного самоуправления
муниципальных образований автономного округа с правообладателями
земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого
имущества без проведения торгов (далее – Порядок)

1. Порядок устанавливает в соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации правила заключения договоров о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – договор КРТ), заключаемых органами местного самоуправления муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ) с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов.

2. Для заключения договора КРТ в орган местного самоуправления муниципального образования автономного округа имеют право обратиться лица, указанные в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – правообладатели).

3. В целях заключения договора КРТ правообладатель земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или его представитель (далее – заявитель) направляет в уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования автономного округа, на территории которого предполагается осуществление комплексного развития территории (далее – уполномоченный орган), заявление о заключении договора по форме, установленной уполномоченным органом (далее – заявление).

Заявление подписывает заявитель или его представитель (если заявителей несколько, то все заявители или их представители).

4. К заявлению прилагается соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, предусмотренное частью 5 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подписанное всеми заявителями (далее – соглашение), в случае если комплексное развитие территории осуществляется 2 и более правообладателями.

В соглашении наряду с предусмотренными в части 6 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации условиями могут быть предусмотрены иные условия, в том числе порядок и условия распределения между правообладателями расходов на строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

5. Уполномоченный орган запрашивает путем межведомственного взаимодействия один из следующих правоустанавливающих документов, подтверждающий наличие у заявителя (заявителей) право на земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, подлежащей комплексному развитию:

5.1. правоустанавливающий документ на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в случае, если право собственности на такой земельный участок и (или) объекты недвижимого имущества возникло до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

5.2. выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества.

5.3. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей).

5.4. Документ, подтверждающий полномочия представителя (представителей) заявителя (заявителей) в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя (заявителей).

5.5. Схема границ территории, подлежащей комплексному развитию, подготовленная на кадастровом плане территории, с отображением существующих в ее границах объектов недвижимого имущества.

5.6. Решение о согласовании, предусмотренное пунктом 12 Правил согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19 августа 2020 года № 1260, подтверждающий согласование федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти автономного округа или органа местного самоуправления в автономном округе включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не обремененных правами третьих лиц и являющихся смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (в случае

включения таких земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию).

5.7. Письменное согласие исполнительного органа государственной власти автономного округа или органа местного самоуправления муниципального образования автономного округа, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае если земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности (при условии, что мероприятия по комплексному развитию территории предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества), и (или) письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества на участие в комплексном развитии территории.

Заявитель (заявители) вправе самостоятельно представить указанные в настоящем пункте документы.

6. Срок рассмотрения уполномоченным органом заявления и прилагаемых к нему документов, включая подготовку и направление заявителю (заявителям) документов, указанных в пункте 7 Порядка, не может превышать 30 дней с даты их приема уполномоченным органом.

Датой приема заявления является дата его регистрации в уполномоченном органе. Срок регистрации заявления не должен превышать 1 рабочего дня с даты его поступления в уполномоченный орган.

7. По результатам рассмотрения заявления и прилагаемых к нему документов в течение 10 дней со дня приема заявления уполномоченный орган подготавливает и направляет заявителю (заявителям) проект договора КРТ жилой застройки или уведомление об отказе в рассмотрении заявления при наличии одного из следующих оснований:

7.1. с заявлением обратилось лицо, не являющееся правообладателем земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества;

7.2. заявление не содержит сведения, предусмотренные утвержденной уполномоченным органом формой;

7.3. заявление подано в орган местного самоуправления муниципального образования не по месту нахождения территории на которой предполагается осуществление комплексного развития территории;

7.4. к заявлению не приложены документы, предусмотренные пунктом 5 Порядка;

7.5. в заявлении и (или) прилагаемых документах содержатся недостоверные сведения;

7.6. несоответствие предлагаемого комплексного развития территории утвержденным схемам территориального планирования

Российской Федерации, автономного округа или муниципального района в автономном округе;

7.7. несоответствие предлагаемых к размещению объектов недвижимого имущества правовому режиму земельных участков, включенных в границы комплексного развития территории согласно принадлежности таких земельных участков к той или иной категории земель согласно Земельному кодексу Российской Федерации;

7.8. срок действия прав заявителя (заявителей), не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, составляет на день подачи заявления менее 5 лет;

7.9. наличие на день подачи заявления заключенного договора или принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории, границы которых частично или полностью совпадают с территорией, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей.

8. Проект договора КРТ жилой застройки или уведомление об отказе в рассмотрении заявления, предусмотренные пунктом 7 Порядка, направляет уполномоченный орган не позднее 3 рабочих дней со дня их подписания заявителю (заявителям) по адресу и способом, указанным в заявлении.

Уведомление об отказе в рассмотрении заявления должно содержать указание на обстоятельства, послужившие причиной отказа в рассмотрении заявления со ссылкой на соответствующие основания, установленные Порядком.

10. Договор КРТ заключается в письменной форме в количестве экземпляров, определяемом числом участников.

Содержание договора КРТ определяется в соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.



Приложение 5
к постановлению Правительства
Ханты-Мансийского
автономного округа – Югры
от 11 июня 2021 года № 213-п

Порядок

приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки (далее – Порядок)

1. Порядок в соответствии с частью 22 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает процедуру приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки.

2. Правом приобретения жилых помещений в соответствии с условиями Порядка обладают собственники жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, которым предоставляются в собственность равнозначные жилые помещения (далее – собственник).

3. Приобретение согласно пункту 2 Порядка жилого помещения (жилых помещений) осуществляется по договору мены с доплатой, заключаемому между собственником и уполномоченным органом, обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории (далее – уполномоченный орган).

4. В случае если жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, находится в общей собственности, договор мены заключается со всеми собственниками 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 границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (в случае если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности), или возникновение права общей совместной

собственности на жилое помещение (жилые помещения) в случае, если жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, находилось в общей совместной собственности.

5. Собственник (собственники – в случае если жилое помещение находилось в общей долевой или совместной собственности) в целях приобретения жилого помещения за доплату большей площади и (или) имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое ему жилое помещение при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, направляет в уполномоченный орган письменное заявление с указанием общей площади и (или) количества комнат желаемого к приобретению жилого помещения (далее – заявление).

6. Уполномоченный орган в течение 30 дней рассматривает заявление и направляет в адрес собственника заказным письмом с уведомлением предложение о заключении договора мены с доплатой с учетом общей площади и (или) количества комнат, указанных собственником в заявлении (далее – предложение).

7. В предложении указывается адрес жилого помещения, общая площадь, количество комнат и размер доплаты.

8. Размер доплаты по договору мены определяется по следующей формуле:

$$P = (П1 - П2) \times Ц,$$

где:

P - размер доплаты по договору мены;

П1 – общая площадь жилого помещения, приобретаемого собственником по договору мены;

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

Ц – рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилого помещения, приобретаемого собственником по договору мены.

9. Собственник (собственники) в течение 30 дней принимает решение о приобретении за доплату предложенного жилого помещения большей площади и (или) имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое ему (им) жилое помещение при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, либо отклоняет (отклоняют) его путем направления письменного ответа.

10. Доплата по договору мены может быть осуществлена собственником в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых он подтверждает также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников.

11. Договор мены с доплатой заключается в соответствии с правилами гражданского законодательства Российской Федерации и положениями статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

