



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
НОХЧИЙН РЕСПУБЛИКИН ПРАВИТЕЛЬСТВО

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

30.09.2021

№ 228

г. Грозный

О комплексном развитии территорий в Чеченской Республике

В соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, а также в целях установления особенностей комплексного развития территорий Чеченской Республики Правительство Чеченской Республики п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить:

1) Критерии включения многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в решения по комплексному развитию территории жилой застройки, согласно приложению № 1;

2) Критерии включения жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов в решения по комплексному развитию территории жилой застройки, согласно приложению № 2;

3) Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, согласно приложению № 3;

4) Порядок согласования решений о комплексном развитии территории жилой и нежилой застройки, согласно приложению № 4;

5) Перечень объектов, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки, согласно приложению № 5;

6) Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Чеченской Республики или органами местного самоуправления, согласно приложению № 6;

7) Порядок заключения договора о комплексном развитии территории, заключаемого органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, согласно приложению № 7;

8) Порядок приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, согласно приложению № 8;

9) Порядок передачи прав владельца специального счета в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки, согласно приложению № 9.

2. Определить уполномоченным органом исполнительной власти Чеченской Республики по реализации решения о комплексном развитии территорий в Чеченской Республике Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Чеченской Республики.

3. Определить уполномоченным органом исполнительной власти Чеченской Республики по согласованию проекта решения о комплексном развитии территорий Чеченской Республики Государственный комитет по архитектуре и градостроительству Чеченской Республики.

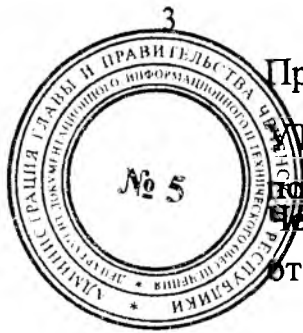
4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Чеченской Республики – министра автомобильных дорог Чеченской Республики Тумхаджиева А.Б.

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

Первый заместитель Председателя № 5



И.А. Тумхаджиев



Приложение № 1

ПРИТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства
Чеченской Республики

от 30.09.2021 № 228

Критерии

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

1. Настоящие критерии включения многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в решения по комплексному развитию территории жилой застройки разработаны в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

1) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 70 % согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд;

2) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость услуг (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на территории Чеченской Республики;

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

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



Приложение № 2

УТВЕРЖДЕНЫ

Постановлением Правительства
Чеченской Республики

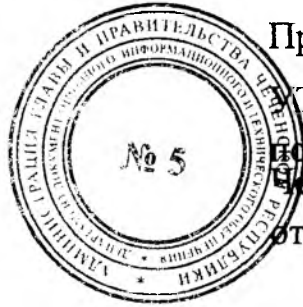
от 30.09.2021 № 228

Критерии

включения жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов в решения по комплексному развитию территории жилой застройки

1. Настоящий критерий включения жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов в решения по комплексному развитию территории жилой застройки установлен в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, уровень физического износа которых превышает 70 % согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд, оснащенной техническим оборудованием, необходимым для обследования фактического состояния объекта капитального строительства, и имеющей в своем составе специалистов, обладающих опытом в области проведения обследования состояния объектов капитального строительства.



Приложение № 3

ПРИТВЕРЖДЕН

Постановлением Правительства
Чеченской Республики

от 30.09.2021 № 228

Порядок

принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки

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

2. В целях подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – проект решения) уполномоченный орган исполнительной власти Чеченской Республики, орган местного самоуправления осуществляет:

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

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

3) обследование территории КР, в том числе фотофиксация объектов недвижимости, по результатам которого осуществляется подготовка плана (схемы) территории, включающего перечень объектов капитального строительства, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в границах такой территории с указанием их адресного описания (местоположения); обследование территории не проводится в случае, если использование земельных участков, строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории запрещено или ограничено в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) установление факта соответствия (несоответствия) территории

жилой застройки требованиям, установленным частями 2, 3 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

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

признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

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

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

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

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

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

9) обеспечение сбора сведений:

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

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

о планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки;

о размере компенсации за снос зеленых насаждений;

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

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

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

аварийных домов;

11) подготовку и направление запросов сведений о правах (обременениях) в отношении всех объектов недвижимости, в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории жилой застройки;

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

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

3. При подготовке решения границы территории КР:

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

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

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

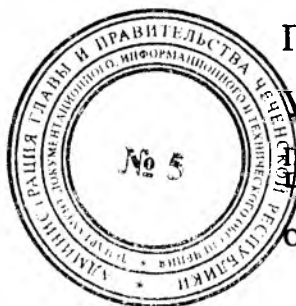
4) не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

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

5. Опубликование проекта решения осуществляется в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Чеченской Республики, муниципального образования.

6. Предельный срок для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 40 календарных дней со дня опубликования проекта решения в установленном порядке.

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



УТВЕРЖДЕН

 постановлением Правительства
 Чеченской Республики

 от 30.09.2021 № 228

Порядок

согласования решений о комплексном развитии территории жилой и нежилой застройки

1. В соответствии с частью 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящий порядок определяет процедуру согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных органами местного самоуправления, с уполномоченным органом исполнительной власти Чеченской Республики.

2. Уполномоченным органом исполнительной власти Чеченской Республики по согласованию проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных органами местного самоуправления (далее – проект решения), является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Чеченской Республики.

3. После подготовки проекта решения о комплексном развитии территории орган местного самоуправления направляет его на согласование со следующими исполнительными органами государственной власти Чеченской Республики (далее – исполнительный орган):

1) с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Чеченской Республики, Министерством промышленности и энергетики Чеченской Республики, Министерством транспорта и связи Чеченской Республики, в части включения в проект решения объектов регионального значения и в части включения в проект решения объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения регионального значения;

2) с Комитетом Правительства Чеченской Республики по охране и использованию культурного наследия, в части включения в проект решения объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3) с Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды Чеченской Республики, в части включения в проект решения особо охраняемых природных территорий;

4) с Министерством имущественных и земельных отношений Чеченской Республики, в части включения в проект решения объектов недвижимости, находящихся в собственности Чеченской Республики, в том числе земельных участков, а также иных земельных участков, полномочия в отношении

которых указанный орган осуществляет в соответствии с действующим законодательством.

4. Срок согласования проекта решения исполнительным органом не превышает 10 рабочих дней со дня поступления проекта решения в такой орган.

5. По результатам рассмотрения проекта решения, направленного для согласования, исполнительный орган готовит заключение о согласии или несогласии с проектом решения по вопросам своей компетенции с обоснованием принятого решения.

6. Исполнительный орган готовит заключение о несогласии с проектом решения в случае:

1) непредоставления одного из документов, указанных в пункте 8 настоящего Порядка;

2) выявления сведений, являющихся основанием в соответствии с пунктом 11 настоящего Порядка для отказа уполномоченным органом в согласовании проекта решения.

7. После получения заключений от исполнительного органа (исполнительных органов) орган местного самоуправления обеспечивает направление проекта решения для согласования в уполномоченный орган.

8. Для согласования проекта решения в уполномоченный орган предоставляются:

1) проект решения;

2) пояснительная записка;

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

4) копия заключения исполнительного органа (копии заключений исполнительных органов), предусмотренного (предусмотренных) пунктом 5 настоящего Порядка;

5) заключение о согласовании проекта решения органом, уполномоченным на предоставление земельных участков, включаемых в границы территории, подлежащей комплексному развитию.

9. В случае если по результатам рассмотрения исполнительными органами проекта решения получено хотя бы одно заключение о несогласии с проектом решения, в течение 7 рабочих дней с даты поступления в уполномоченный орган документов, предусмотренных пунктом 8 настоящего порядка, уполномоченный орган организует и проводит согласительное совещание для рассмотрения на нем спорных вопросов с участием представителей исполнительных органов и органов местного самоуправления в целях выработки единой позиции по проекту решения.

Результаты работы согласительного совещания отражаются в протоколе заседания указанного совещания.

10. Уполномоченный орган отказывает в согласовании проекта решения в случае:

1) непредоставления одного или нескольких из документов, указанных в пункте 8 настоящего Порядка;

2) по результатам проведения согласительного совещания, проведенного в соответствии с пунктом 9 настоящего Порядка, не было выработано единой позиции, позволяющей реализовать проект решения;

3) 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 Чеченской Республики;

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

5) 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;

6) 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;

7) 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 федеральным законодательством;

осуществления федеральными органами государственной власти, органами местного самоуправления полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, 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 субъектов Российской Федерации, 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;

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

9) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для реализации полномочий органов государственной власти Чеченской Республики, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации и региональными нормативными правовыми актами.

11. По результатам согласования уполномоченный орган готовит заключение о согласовании проекта решения или об отказе в согласовании проекта решения с указанием причин отказа.

Указанное заключение направляется в орган местного самоуправления в течение одного рабочего дня со дня его утверждения.

12. Проект решения может быть представлен органом местного самоуправления на повторное согласование в соответствующий исполнительный орган или уполномоченный орган. Повторное согласование проекта решения осуществляется в соответствии с положениями настоящего Порядка.



Приложение № 5

ПРИТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Чеченской Республики

от 30.09.2021 № 228

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

1. Настоящий перечень объектов, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки, установлен в соответствии с частью 9 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

2) земельные участки, на которых расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной 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;

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

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

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

осуществления федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Чеченской Республики, муниципальными правовыми актами Чеченской Республики, 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 Чеченской Республики, 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.



Приложение № 6

УТВЕРЖДЕН

Постановлением Правительства
Чеченской Республики

от 30.09.2021 № 228

Порядок

определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Чеченской Республики или органами местного самоуправления

1. Настоящий Порядок определяет в соответствии с частью 5 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации правила определения начальной цены торгов, проводимых в форме аукциона, на право заключения договора о комплексном развитии территории (далее – КРТ), в случае если решение о КРТ принято Правительством Чеченской Республики или органами местного самоуправления (далее – начальная цена торгов).

2. В случае если решение о КРТ принято Правительством Чеченской Республики, начальная цена торгов устанавливается решением уполномоченного органа исполнительной власти Чеченской Республики о проведении торгов.

В случае, если решение о КРТ принято органом местного самоуправления, начальная цена торгов устанавливается решением уполномоченного органа местного самоуправления Чеченской Республики о проведении торгов.

3. Начальная цена торгов устанавливается равной размеру арендной платы за земельный участок (земельные участки), который будет предоставлен победителю аукциона или иному участнику аукциона с целью исполнения им договора о КРТ, и подлежит уплате лицом за 12 календарных месяцев со дня, следующего за днем заключения указанного договора.

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

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



Приложение № 7

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Чеченской Республики

от 30.09.2021 № 228

Порядок

заключения договора о комплексном развитии территории, заключаемого органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации регулирует процедуру заключения уполномоченным органом местного самоуправления (далее – уполномоченный орган) договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей без проведения торгов (далее – договор о комплексном развитии территории).

2. Настоящий Порядок применяется в случаях отнесения полномочий по заключению договора о комплексном развитии территории к полномочиям органов государственной власти Чеченской Республики в соответствии с нормативными правовыми актами Правительства Чеченской Республики.

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

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

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

2) проект договора о комплексном развитии территории;

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

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

5) схему границ территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, на которой графически отображаются все объекты капитального строительства; схема разрабатывается с

использованием топографического материала масштаба 1:2000 или 1:500 с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов, в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на соответствующей территории.

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

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

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

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

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

2) обеспечение сбора сведений:

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

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

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

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

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

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

1) отсутствие прав на земельные участки (за исключением случая согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков, указанных в

части 2 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации) и (или) на расположенные на них объекты недвижимости (права собственности, права аренды либо безвозмездного пользования) у правообладателя или правообладателей или срок действия их прав на земельный участок составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории менее чем пять лет;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Приложение № 8

ПРИТВЕРЖДЕН

решением Правительства
Чеченской Республики

от 30.09.2021 № 228

Порядок

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

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 22 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территории» устанавливает процедуру приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, и определяет организационные основы обеспечения реализации прав собственников жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки.

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

3. Уполномоченный орган государственной власти, орган местного самоуправления, обеспечивающие в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории, либо лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории жилой застройки в случае, если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории (далее – лицо, организующее КР), в течение 60 календарных дней после опубликования решения о комплексном развитии территории жилой застройки или заключения договора о комплексном развитии территории (в случае реализации решения о комплексном развитии территории лицом, заключившим договор), а также получения отчетов об оценке в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в

Российской Федерации» в отношении жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, направляет собственникам письменное уведомление о включении многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее им жилое помещение, в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки.

4. Взаимодействие лица, организующего КР, и собственников осуществляется посредством направления лицом, организующим КР, письменных уведомлений почтовым отправлением с уведомлением о вручении (далее – письменное уведомление).

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

1) размер возмещения за изымаемое жилое помещение по результатам оценки с указанием реквизитов отчета об оценке;

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

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

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

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

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

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

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

заключаемому собственником с лицом, организующим КР, в соответствии с действующим законодательством.

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

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

Уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления, принявшими решение об осуществлении комплексного развития территории, стоимость приобретаемого с доплатой жилого помещения принимается равной цене соответствующего государственного или муниципального контракта, на основании которого такое жилое помещение было приобретено.

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

11. Договор мены с доплатой заключается в течении 45 календарных дней со дня получения организацией согласия на приобретение в соответствии с правилами гражданского законодательства Российской Федерации, положениями статьи 32.1 ЖК РФ и условиями договора о комплексном развитии территории жилой застройки.

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

13. В случае продажи жилого помещения, находящегося в собственности организации, в многоквартирном доме, строительство которого осуществлялось в целях реализации решения о КРТ жилой застройки, преимущественное право приобретения такого жилого помещения предоставляется собственнику, подавшему заявление.



Приложение № 9

ТВЕРЖДЕН

по постановлению Правительства
Чеченской Республики

от 30.09.2021 № 228

Порядок

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

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

2. В случае если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете, в течение 10 рабочих дней со дня перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в части 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, орган государственной власти Чеченской Республики или орган местного самоуправления муниципального образования в Чеченской Республике, уполномоченные в сфере управления жилищным фондом, лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, обязаны направить в адрес владельца специального счета уведомление о переходе прав собственности на все помещения в многоквартирном доме с приложением копий выписок из Единого государственного реестра недвижимости.

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

4. В течение 5 рабочих дней со дня издания правового акта, указанного в пункте 3 настоящего Порядка, уполномоченный орган направляет копию правового акта в адрес прежнего владельца специального счета, регионального оператора, Российской кредитной организации, в которой

открыт специальный счет, органа государственной власти, уполномоченного в сфере управления жилищным фондом, а также лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

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

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

7. Прежний владелец специального счета в течение 5 рабочих дней со дня получения документов, указанных в пунктах 4, 6 настоящего Порядка, обязан передать, а региональный оператор или уполномоченное лицо, определенные в соответствии с пунктами 3, 5 настоящего Порядка, обязаны принять документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры Российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет, документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора, и иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета, а также договоры займа и (или) кредитные договоры, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).

