



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 12 октября 2021 г. № 277

г. МАХАЧКАЛА

О порядке осуществления комплексного развития территории

В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий», Законом Республики Дагестан от 5 мая 2006 г. № 26 «О градостроительной деятельности в Республике Дагестан» Правительство Республики Дагестан **п о с т а н о в л я е т**:

Утвердить:

Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Республики Дагестан или главой местной администрации муниципального образования Республики Дагестан, согласно приложению № 1;

Порядок определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, а также иных требований к комплексному развитию этой территории, согласно приложению № 2;

Порядок согласования с уполномоченным органом исполнительной власти Республики Дагестан в сфере комплексного развития территории проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Республики Дагестан, согласно приложению № 3;

перечень объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой и нежилой застройки, согласно приложению № 4;

Порядок принятия Правительством Республики Дагестан решения о комплексном развитии территории, согласно приложению № 5;

Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Республики Дагестан или главой местной администрации муниципального образования Республики Дагестан, согласно приложению № 6;

перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, согласно приложению № 7;

перечень случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий в Республике Дагестан, согласно приложению № 8;

Порядок передачи владельцем специального счета права на специальный счет Правительству Республики Дагестан или муниципальному образованию Республики Дагестан в случае, установленном частью 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно приложению № 9;

критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки в Республике Дагестан, согласно приложению № 10;

критерии, которым должны соответствовать жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома и характеризующие их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения, расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки в Республике Дагестан, согласно приложению № 11;

Порядок приобретения собственниками жилых помещений по их письменному заявлению за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников, согласно приложению № 12;

Порядок заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей без проведения торгов, согласно приложению № 13.



**Председатель Правительства
Республики Дагестан**

А. Амирханов

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению Правительства
Республики Дагестан
от 12 октября 2021 г. № 277

П О Р Я Д О К
реализации решения о комплексном развитии территории
жилой застройки, принимаемого Правительством Республики
Дагестан или главой местной администрации муниципального
образования Республики Дагестан

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 5, пунктом 3 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 12.8 части 1 статьи 3 Закона Республики Дагестан от 5 мая 2006 г. № 26 «О градостроительной деятельности в Республике Дагестан» устанавливает процедуру реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Республики Дагестан или главой местной администрации муниципального образования Республики Дагестан.

2. В целях подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – проект решения) уполномоченный орган исполнительной власти Республики Дагестан в сфере комплексного развития территории, орган местного самоуправления муниципального образования Республики Дагестан обеспечивает, в том числе с привлечением в соответствии с законодательством Российской Федерации специализированных организаций, на стадии подготовки проекта решения в соответствии с частью 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

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, 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

КР не проводится в случае, если использование земельных участков, строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории запрещены или ограничены в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) установление факта соответствия (несоответствия) территории жилой застройки требованиям частей 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, установленным нормативным правовым актом Республики Дагестан;

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

7) сбор 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 транспортной инфраструктур, предназначенных для обеспечения территории, с указанием сведений об объеме жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на такой территории многоквартирных домов;

9) сбор сведений о:

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

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;

планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки;

размере компенсации за снос зеленых насаждений (при необходимости);

планируемом строительстве (реконструкции) объектов транспортной инфраструктуры, объектов инженерной инфраструктуры в границах территории КР;

многоквартирных домах, находящихся в границах территории жилой застройки, 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 капитального строительства, в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории жилой застройки, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан;

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

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

3. В соответствии с частью 3 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект решения подлежит размещению на официальном сайте органов исполнительной власти Республики Дагестан, на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования Республики Дагестан в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть «Интернет») и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с использованием сети «Интернет», либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг, а также на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации муниципального образования Республики Дагестан, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения.

4. Реализация проекта решения осуществляется в соответствии с этапами, определенными частью 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также договором о комплексном развитии территории с лицом, с которым заключен такой договор в случае, если решение не подлежит самостоятельной реализации Республикой Дагестан или муниципальным образованием Республики Дагестан или реализации юридическими лицами, определенными Республикой Дагестан.

5. Участником торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории может являться юридическое лицо, соответствующее следующим дополнительным требованиям:

1) неприостановление деятельности юридического лица в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в торгах;

2) отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 г.

№ 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», и в реестре недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, сведений о юридическом лице (в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта или организации строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

3) отсутствие у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции или организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства и административного наказания в виде дисквалификации.

П О Р Я Д О К
определения границ территории жилой застройки, подлежащей
комплексному развитию, а также иных требований
к комплексному развитию этой территории

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 12.8 части 1 статьи 3 Закона Республики Дагестан от 5 мая 2006 года № 26 «О градостроительной деятельности в Республике Дагестан» в целях принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки и устанавливает порядок определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в случаях принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Республики Дагестан или главой местной администрации муниципального образования Республики Дагестан (далее – решение о комплексном развитии территории).

2. Определение границ территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, жилищного и земельного законодательства, а также настоящего Порядка.

3. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, определяются при подготовке проекта решения о комплексном развитии территории посредством их описания (отображения) в графической и текстовой форме.

4. Подготовка описания (отображения) границ территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется в соответствии с настоящим Порядком уполномоченным органом исполнительной власти Республики Дагестан в сфере комплексного развития территории или органом местного самоуправления муниципального образования Республики Дагестан.

5. Описание (отображение) границ территории, подлежащей комплексному развитию, в графической форме обеспечивается на карте градостроительного зонирования с указанием перечня координат характерных точек таких границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. К графическому описанию (отображению) границ территории, подлежащей комплексному развитию, с соблюдением требований, установленных частями 3, 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прилагается архитектурно-градостроительная концепция развития территории (мастер-план), в том числе:

ситуационный план территории, в отношении которой предполагается комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых

номеров и площади расположенных в границах такой территории земельных участков;

схема предполагаемого размещения создаваемых объектов капитального строительства с указанием их основных характеристик, типа застройки земельных участков в границах территории комплексного развития, срока реализации решения о комплексном развитии территории и сроков реализации отдельных этапов комплексного развития территории;

графическое описание территории, предполагаемое по результатам реализации решения о комплексном развитии территории, включая изображение внешнего облика такой территории, размещенных на ней объектов капитального строительства, элементов благоустройства, объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры;

чертежи концепции (мастер-план) территории, подлежащей комплексному развитию.

6. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, определяются по:

границам одного или нескольких элементов планировочной структуры;
границам земельных участков, на которых расположены объекты, которые планируется включить в проект решения;
красным линиям, линиям магистралей, улиц, проездов.

7. В случае если границы территории, подлежащей комплексному развитию, определяются по границам нескольких элементов планировочной структуры или их частей, такие элементы планировочной структуры должны находиться в непосредственной близости друг к другу и не могут быть разделены иным элементом планировочной структуры.

Правительством Республики Дагестан могут быть установлены случаи, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий.

8. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, определяются с учетом местоположения земельных участков и не могут пересекать границы иных земельных участков, за исключением земельных участков общего пользования и земельных участков, занятых линейными объектами.

9. В границы территории, подлежащей комплексному развитию, включаются многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, а также иные земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, при условии, что указанные земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры

поселения, городского округа Республики Дагестан, в котором расположены такие многоквартирные дома.

10. 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, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 60 календарных дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории в установленном порядке.

11. В случае если после исключения многоквартирного дома из решения о комплексном развитии территории жилой застройки в порядке, установленном статьей 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, не располагается ни одного многоквартирного дома, соответствующего требованиям, указанным в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, такая территория не подлежит комплексному развитию до приведения ее границ в соответствие требованиям градостроительного законодательства и настоящего Порядка и принятия нового решения о ее комплексном развитии.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к постановлению Правительства
Республики Дагестан
от 12 октября 2021 г. № 277

П О Р Я Д О К
согласования с уполномоченным органом исполнительной власти
Республики Дагестан в сфере комплексного развития территории
проекта решения о комплексном развитии территории жилой
застройки, проекта решения о комплексном развитии территории
нежилой застройки, подготовленных главой местной
администрации муниципального образования
Республики Дагестан

1. Настоящий Порядок в соответствии со статьей 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 12.16 части 1 статьи 3 Закона Республики Дагестан от 5 мая 2006 г. № 26 «О градостроительной деятельности в Республике Дагестан» определяет процедуру согласования уполномоченным органом исполнительной власти Республики Дагестан в сфере комплексного развития территории (далее – уполномоченный орган) проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее – проект решения), подготовленных главой местной администрации муниципального образования Республики Дагестан.

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

3. Проект решения, подписанный главой местной администрации муниципального образования Республики Дагестан (далее – заявитель), представляется в уполномоченный орган с приложением следующих материалов и документов:

1) описание (отображение) границ территории, подлежащей комплексному развитию, в графической форме, обеспеченной на карте градостроительного зонирования, с указанием перечня координат характерных точек таких границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. К графическому описанию (отображению) границ территории, подлежащей комплексному развитию, прилагается архитектурно-градостроительная концепция развития территории (мастер-план), в том числе:

ситуационный план территории, в отношении которой предполагается комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров и площади расположенных в границах такой территории земельных участков;

схема предполагаемого размещения создаваемых объектов капитального строительства с указанием их основных характеристик, типа застройки земельных участков в границах территории комплексного развития, срока

реализации решения и сроков реализации отдельных этапов комплексного развития территории;

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

чертежи концепции (мастер-план) территории, подлежащей комплексному развитию;

2) подписанная главой местной администрации муниципального образования Республики Дагестан пояснительная записка, содержащая информацию:

а) о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;

б) об объектах капитального строительства, о земельных участках, основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

в) об основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение;

г) об объектах капитального строительства, признанных аварийными и подлежащими сносу, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

д) о многоквартирных домах, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, соответствующих критериям, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, установленным Правительством Республики Дагестан;

е) о жилых домах блокированной застройки, объектах индивидуального жилищного строительства и садовых домах, расположенных на земельных участках, которые планируются к изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки;

ж) об объектах культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, расположенных на земельных участках, которые

включены в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки или комплексному развитию территории не жилой застройки;

з) о земельных участках и расположенных на них объектах федерального значения, которые включены в границы территории, подлежащей комплексному развитию (при наличии указанных объектов);

и) о земельных участках и (или) объектах недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Республики Дагестан, муниципальной собственности, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию;

к) об объектах капитального строительства, снос или реконструкция которых планируется на основании региональных адресных программ, утвержденных Правительством Республики Дагестан, расположенных на земельных участках, которые включены в границы подлежащей комплексному развитию территории не жилой застройки;

л) об объектах капитального строительства, признанных в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками, расположенных на земельных участках, которые включены в границы подлежащей комплексному развитию территории не жилой застройки;

м) о включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории не жилой застройки земельных участках, виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки соответствующего муниципального образования.

4. Проект решения с прилагаемыми материалами и документами представляется в уполномоченный орган на бумажном носителе и в электронной форме.

5. Уполномоченный орган в течение 5 дней со дня поступления проекта решения рассматривает представленные материалы и документы на предмет их соответствия требованиям, установленным пунктами 3 и 4 настоящего Порядка.

В случае представления проекта решения, прилагаемых к нему материалов и документов не в полном объеме и (или) не соответствующих требованиям пунктов 4 и 5 настоящего Порядка, уполномоченный орган в срок не позднее 5 дней со дня поступления указанных материалов и документов возвращает их заявителю с письменным указанием причин возврата.

После устранения замечаний заявитель вправе повторно направить проект решения, прилагаемые к нему материалы и документы для их рассмотрения в соответствии с настоящим Порядком.

6. При соответствии поступивших материалов и документов требованиям, установленным пунктами 4 и 5 настоящего Порядка, уполномоченный орган в срок не позднее 10 дней со дня поступления указанных материалов и документов

направляет на согласование проект решения, прилагаемые к нему материалы и документы в следующие отраслевые органы исполнительной власти Республики Дагестан (далее – отраслевой орган):

- 1) Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан;
- 2) Министерство строительства Республики Дагестан;
- 3) Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан;
- 4) Министерство промышленности и торговли Республики Дагестан;
- 5) Комитет по лесному хозяйству Республики Дагестан;
- 6) Агентство по охране культурного наследия Республики Дагестан в части включения в проект решения объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Проект решения, прилагаемые к нему материалы и документы направляются в отраслевые органы в электронной форме.

7. Отраслевой орган в течение 10 дней со дня получения проекта решения и прилагаемых к нему материалов и документов рассматривает их в пределах своей компетенции на соответствие (несоответствие) такого проекта решения требованиям законодательства Российской Федерации и Республики Дагестан и до истечения указанного срока направляет ответ в уполномоченный орган.

Непоступление от отраслевого органа ответа на проект решения, рассматривается как его с проектом решения.

8. Уполномоченный орган в течение пяти дней со дня поступления ответов от отраслевых органов осуществляет проверку проекта решения на его соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и Республики Дагестан и принимает одно из следующих решений:

- 1) о согласовании проекта решения;
- 2) об отказе в согласовании проекта решения с указанием оснований такого отказа.

9. Решение об отказе в согласовании проекта решения принимается уполномоченным органом при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

- 1) отраслевым органом представлен ответ о несоответствии проекта решения требованиям законодательства Российской Федерации и Республики Дагестан;

- 2) в границы территории, подлежащей комплексному развитию, включены земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения, земельные участки, на которых расположены такие объекты, без согласования с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками;

- 3) в границы территории, подлежащей комплексному развитию, включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого

имущества, находящиеся в собственности Российской Федерации, Республики Дагестан, муниципальной собственности, без соответствующего согласования с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Республики Дагестан, органами местного самоуправления муниципальных образований Республики Дагестан;

4) в границы территории, подлежащей комплексному развитию, включены земельные участки, на которых в соответствии с государственными программами планируется размещение объектов федерального, республиканского или местного значения, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Дагестан, органами местного самоуправления муниципальных образований Республики Дагестан соответственно;

5) в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, которые не находятся в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа, в котором расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также многоквартирные дома, соответствующие критериям, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, установленным Правительством Республики Дагестан;

6) в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки включены земельные участки, на которых расположены объекты, не соответствующие критериям, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, установленным Правительством Республики Дагестан;

7) в границы подлежащей комплексному развитию территории нежилкой застройки включены многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, а также земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за

исключением случая, определенного частью 5 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Решение уполномоченного органа о согласовании (об отказе в согласовании) проекта решения оформляется приказом.

11. В случае принятия решения об отказе в согласовании проекта решения уполномоченным органом указываются основания для принятия такого решения, установленные настоящим Порядком, и в течение 2 дней после принятия такое решение направляется заявителю.

12. Заявитель вправе повторно направить на согласование в уполномоченный орган проект решения после устранения причин отказа в его согласовании.

В случае если причины, послужившие основанием для отказа уполномоченного органа в согласовании проекта решения, устранены в срок, превышающий 3 месяца, доработанный проект решения проходит процедуру согласования начиная с этапа, установленного пунктом 3 настоящего Порядка.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к постановлению Правительства
Республики Дагестан
от 12 октября 2021 г. № 277

П Е Р Е Ч Е Н Ь
объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты
для государственных или муниципальных нужд в целях
комплексного развития территории жилой и нежилой застройки

1. Настоящий перечень объектов, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой и нежилой застройки, разработан в соответствии с пунктом 4 части 8, частью 9 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пунктами 12.13 и 12.14 части 1 статьи 3 Закона Республики Дагестан от 5 мая 2006 г. № 26 «О градостроительной деятельности в Республике Дагестан».

2. Определить, что в целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд следующие объекты недвижимого имущества:

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

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

земельные участки, предназначенные для реализации полномочий органов государственной власти Республики Дагестан или органов местного самоуправления муниципальных образований Республики Дагестан, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Дагестан;

расположенные в границах территории жилой застройки земельные участки, предназначенные для размещения объектов регионального значения, а также земельные участки, на которых расположены эти объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с соответствующим отраслевым органом исполнительной власти Республики Дагестан.

3. Определить, что в целях комплексного развития территории нежилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд следующие объекты недвижимого имущества:

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

земельные участки, на которых расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной собственности, и снос или реконструкция которых с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности данной территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения;

земельные участки, предназначенные для реализации полномочий органов государственной власти Республики Дагестан, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Дагестан;

расположенные в границах территории нежилкой застройки земельные участки, предназначенные для размещения объектов регионального значения, а также земельные участки, на которых расположены эти объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с соответствующим отраслевым органом исполнительной власти Республики Дагестан.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к постановлению Правительства
Республики Дагестан
от 12 октября 2021 г. № 277

П О Р Я Д О К
принятия Правительством Республики Дагестан
решения о комплексном развитии территории

1. Настоящий Порядок в соответствии пунктом 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации определяет процедуру принятия решения о комплексном развитии территории (далее – решение), принимаемого Правительством Республики Дагестан.

2. Подготовка и направление в Правительство Республики Дагестан материалов, необходимых для принятия решения, проведение согласований проекта решения в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осуществляются уполномоченным органом исполнительной власти Республики Дагестан в сфере комплексного развития территорий (далее – уполномоченный орган) по поручению Правительства Республики Дагестан или по инициативе уполномоченного органа.

3. Решение может быть принято в отношении территории, которая на дату принятия такого решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию. В этом случае изменения в правила землепользования и застройки в целях реализации решения должны быть внесены в срок не позднее чем 90 дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

4. Комитет в течение 20 дней со дня поступления соответствующего поручения Правительства Республики Дагестан осуществляет подготовку следующих документов, необходимых для принятия решения:

1) проект распоряжения Правительства Республики Дагестан об утверждении проекта решения, в который включаются:

сведения, предусмотренные частью 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

порядок реализации решения;

2) архитектурно-градостроительная концепция развития территории, в том числе:

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

схема 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;

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

3) сведения о приоритетном инвестиционном проекте (при наличии такого проекта), реализуемом Республикой Дагестан с указанием направления инвестирования (виды экономической деятельности);

4) финансово-экономическое обоснование решения;

5) пояснительная записка, которая должна содержать обоснование соответствия содержания решения достижению целей комплексного развития территории, а также может содержать дополнительную информацию о решении.

5. Кроме документов, указанных в пункте 5 настоящего Порядка, осуществляется также подготовка документов с учетом особенностей принятия решения в зависимости от вида комплексного развития территории.

6. Решение оформляется распоряжением Правительства Республики Дагестан.

7. При реализации решения с привлечением средств республиканского бюджета Республики Дагестан выполнение мероприятий в соответствии с этапами реализации решения, в том числе по образованию земельных участков в границах данной территории, обеспечивается уполномоченным органом.

8. Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6
к постановлению Правительства
Республики Дагестан
от 12 октября 2021 г. № 277

П О Р Я Д О К
определения начальной цены торгов на право заключения договора
о комплексном развитии территории в случае, если решение
о комплексном развитии территории принято Правительством
Республики Дагестан или главой местной администрации
муниципального образования Республики Дагестан

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 5 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 12.21 части 1 статьи 3 Закона Республики Дагестан от 5 мая 2006 г. № 26 «О градостроительной деятельности в Республике Дагестан» определяет начальную цену торгов, проводимых в форме аукциона (далее – начальная цена предмета торгов) на право заключения договоров о комплексном развитии территории (далее – договор о комплексном развитии территории).

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

3. Размер арендной платы в отношении указанного в пункте 2 настоящего Порядка земельного участка (земельных участков) определяется по формуле:

$$A = PC \times N \times Pr, \text{ где:}$$

A – размер арендной платы;

PC – сумма рыночной стоимости земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития, определенная в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, руб.;

N – ставка земельного налога;

Pr – срок, на который заключается договор о комплексном развитии территории, лет.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
к постановлению Правительства
Республики Дагестан
от 12 октября 2021 г. № 277

П Е Р Е Ч Е Н Ь
предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства,
указываемых в решении о комплексном развитии территории

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 12.17 части 1 статьи 3 Закона Республики Дагестан от 5 мая 2006 г. № 26 «О градостроительной деятельности в Республике Дагестан» в решении о комплексном развитии территории указывается следующий перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;

максимальный процент застройки в границах территории под комплексное развитие территории;

требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства (устанавливаются в случае принятия решения о комплексном развитии территории, полностью или частично расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения);

максимальный коэффициент плотности застройки в границах территории под комплексное развитие территории.

П Е Р Е Ч Е Н Ь
случаев, в которых допускается принятие решения
о комплексном развитии территории в отношении двух и более
несмежных территорий, в границах которых предусматривается
осуществление деятельности по комплексному развитию территории,
с заключением одного договора о комплексном развитии таких
территорий в Республике Дагестан

1. Настоящий перечень случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий в Республике Дагестан, разработан в соответствии с частью 9 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 12.11 части 1 статьи 3 Закона Республики Дагестан от 5 мая 2006 г. № 26 «О градостроительной деятельности в Республике Дагестан».

2. Решение о комплексном развитии территории в отношении видов комплексного развития территории, указанных в пунктах 1-3 части 1 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, может быть принято в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий в случае соответствия несмежных территорий одновременно всем следующим условиям:

1) нахождение несмежных территорий в границах одного городского округа или одного муниципального района;

2) использование несмежных территорий в целях комплексного развития территории обеспечивает одно или несколько условий:

сбалансированное и устойчивое развитие поселений, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

достижение показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;

создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий;

3) освоение несмежных территорий осуществляется в соответствии с расчетными показателями, установленными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

П О Р Я Д О К

**передачи владельцем специального счета права на специальный
счет Правительству Республики Дагестан или муниципальному
образованию Республики Дагестан в случае, установленном
частью 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации**

1. Настоящий Порядок в соответствии с пунктом 12.19 части 1 статьи 3 Закона Республики Дагестан от 5 мая 2006 г. № 26 «О градостроительной деятельности в Республике Дагестан» устанавливает правила передачи владельцем специального счета прав на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее – специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете (далее – право на специальный счет), Республике Дагестан или муниципальному образованию Республики Дагестан в случае, установленном частью 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Понятия и термины, используемые в настоящем Порядке, применяются в том значении, в каком они используются в Жилищном кодексе Российской Федерации и Градостроительном кодексе Российской Федерации.

3. Настоящий Порядок распространяется на многоквартирные дома, расположенные на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию таких многоквартирных домов, отвечающих критериям, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и собственники помещений в таких многоквартирных домах в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества выбрали формирование его на специальном счете в соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. Право на специальный счет переходит:

1) Республике Дагестан в случае перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в пункте 3 настоящего Порядка, в государственную собственность либо в собственность лица, с которым уполномоченным органом исполнительной власти Республики Дагестан заключен договор о комплексном развитии территории в соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) муниципальному образованию Республики Дагестан в случае перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в

пункте 3 настоящего Порядка, в муниципальную собственность либо в собственность лица, с которым муниципальным образованием Республики Дагестан заключен договор о комплексном развитии территории в соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. В срок не позднее 10 рабочих дней после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в пункте 3 настоящего Порядка, уполномоченный орган исполнительной власти Республики Дагестан в случае перехода права на специальный счет Республике Дагестан либо уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования Республики Дагестан в случае перехода права на специальный счет муниципальному образованию Республики Дагестан направляет владельцу специального счета письменное уведомление о переходе права на специальный счет с приложением заверенных копий следующих документов:

1) решение о комплексном развитии территории жилой застройки, которым предусмотрен снос или реконструкция такого многоквартирного дома;

2) выписки о переходе права собственности на все помещения в таком многоквартирном доме в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории;

3) реквизиты счета, открытого в Управлении Федерального казначейства по Республике Дагестан, для перечисления денежных средств, находящихся на специальном счете.

6. Указанные в пункте 5 настоящего Порядка уведомление и документы направляются заказным почтовым отправлением по юридическому адресу владельца специального счета либо передаются нарочно уполномоченному представителю владельца специального счета.

7. Владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение 10 дней после получения уведомления о переходе права на специальный счет, указанный в пункте 5 настоящего Порядка.

8. В случае если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, на счет, указанный в уведомлении о переходе права на специальный счет, в срок, установленный пунктом 7 настоящего Порядка, уполномоченный орган исполнительной власти Республики Дагестан или муниципального образования Республики Дагестан обращается в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на счет, указанный в уведомлении о переходе права на специальный счет.

9. После перехода права на специальный счет денежные средства используются на цели реализации комплексного развития территории жилой застройки.

К Р И Т Е Р И И,
которым должны соответствовать многоквартирные дома,
не признанные аварийными и подлежащими сносу или
реконструкции, расположенные в границах застроенной
территории, в отношении которой осуществляется комплексное
развитие территории жилой застройки в Республике Дагестан

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 12.9 части 1 статьи 3 Закона Республики Дагестан от 5 мая 2006 г. № 26 «О градостроительной деятельности в Республике Дагестан» установить, что комплексное развитие территории жилой застройки помимо территории, в границах которой расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, также осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют одному или нескольким из следующих критериев:

физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) составляет 61 и более процентов;

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;

многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения до 1975 года включительно по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий:

многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии и признаны таковыми в установленном порядке;

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

многоквартирные дома, имеющие дефицит исходной сейсмичности 2 и более баллов;

многоквартирные дома, в которых находятся помещения, отвечающие критериям для признания их непригодными для проживания в соответствии с

постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

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

малоэтажные многоквартирные дома, в том числе панельные, монолитные, до 4-х этажей включительно, имеющие деревянные перекрытия (в том числе по металлическим балкам), а также со стенами из дерева, камня, кирпича.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 11
к постановлению Правительства
Республики Дагестан
от 12 октября 2021 г. № 277

К Р И Т Е Р И И,
которым должны соответствовать жилые дома блокированной
застройки, объекты индивидуального жилищного строительства,
садовые дома и характеризующие их высокий уровень износа,
ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем
инженерно-технического обеспечения, расположенные на земельных
участках, которые могут быть изъяты для государственных или
муниципальных нужд в целях комплексного развития территории
жилой застройки в Республике Дагестан

В соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 12.10 части 1 статьи 3 Закона Республики Дагестан от 5 мая 2006 г. № 26 «О градостроительной деятельности в Республике Дагестан» установить, что комплексное развитие территории жилой застройки помимо территории, в границах которой расположены жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома и характеризующие их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения, расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки в Республике Дагестан, соответствуют одному или нескольким из следующих критериев:

физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) составляет 61 и более процентов;

находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии и признаны таковыми в установленном порядке;

в которых отсутствуют централизованные системы холодного водоснабжения и водоотведения (канализация);

имеющие дефицит исходной сейсмичности 2 и более баллов;

дома, которые соответствуют критериям для признания их непригодными для проживания в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

бараки деревянные, в том числе имеющие утепленные фасады.

П О Р Я Д О К

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

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 22 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации регламентирует процедуру приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным Правительством Республики Дагестан в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включены в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (далее – собственники), за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им в порядке, установленном частью 4 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилые помещения.

2. Настоящий Порядок применяется в случаях, когда комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется самостоятельно Республикой Дагестан, либо муниципальным образованием Республики Дагестан, либо лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории жилой застройки.

3. Приобретение за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые жилые помещения, осуществляется на основании договора мены с доплатой, который заключается между собственником и лицами, осуществляющими комплексное развитие территории жилой застройки, указанными в пункте 4 настоящего Порядка, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4. Собственники направляют письменное заявление о намерении приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения (далее – заявление о намерении):

в уполномоченный орган исполнительной власти Республики Дагестан в сфере комплексного развития территории – в случае осуществления комплексного развития территории жилой застройки самостоятельно Республикой Дагестан;

в уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования Республики Дагестан – в случае осуществления комплексного развития территории жилой застройки самостоятельно муниципальным образованием по решению главы местной администрации;

лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

5. Направление собственниками заявлений о намерении в адрес лиц, указанных в пункте 4 настоящего Порядка, осуществляется в сроки, определенные решением Правительства Республики Дагестан либо главы местной администрации муниципального образования Республики Дагестан о комплексном развитии территории жилой застройки.

6. Заявление о намерении должно содержать сведения об освобождаемом жилом помещении (адрес, количество комнат, общая и жилая площадь), о правах на освобождаемое помещение и собственнике такого помещения, а также сведения о характеристиках жилого помещения, которое собственник желает приобрести за доплату.

В заявлении о намерении также указываются контактные данные собственника освобождаемого помещения, в том числе почтовый адрес либо адрес электронной почты, по которому должно быть направлено предложение о приобретении за доплату жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение, и номер телефона для связи с собственником.

7. В случае если освобождаемое жилое помещение находится в общей долевой собственности либо в совместной собственности, заявление о намерении подается всеми участниками общей долевой собственности или совместной собственности. При этом сведения, предусмотренные пунктом 6 настоящего Порядка, указываются в отношении каждого собственника.

В случае если освобождаемое жилое помещение находится в общей долевой собственности, в заявлении о намерении также указывается размер долей в праве общей долевой собственности.

8. Лица, указанные в пункте 4 настоящего Порядка, по результатам рассмотрения поступивших заявлений о намерении готовят предложения о возможных вариантах приобретения за доплату жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, взамен освобождаемого жилого помещения (далее – предложение о приобретении).

В предложении о приобретении указываются сведения о предлагаемом собственнику жилом помещении (адрес, количество комнат, общая и жилая площадь), существенные условия, на которых может быть заключен договор

мены с доплатой, которые определяются в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Предложение о приобретении может предусматривать один или несколько вариантов жилых помещений.

9. Предложение о приобретении должно содержать указание на право собственника приобрести за доплату жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение, 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, а также на срок, в течение которого собственником должно быть рассмотрено предложение о приобретении и представлено согласие с предложением о приобретении, несогласие с предложением о приобретении либо отказ от приобретения за доплату жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение (далее соответственно – согласие собственника, несогласие собственника и отказ собственника), который не может составлять менее 20 дней (далее – срок, установленный для рассмотрения предложения о приобретении).

10. Размер доплаты по договору мены с доплатой определяется по формуле:

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

P – размер доплаты по договору мены с доплатой;

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

$П2$ – общая площадь жилого помещения, предоставляемого собственнику в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;

$Ц$ – стоимость 1 квадратного метра жилья, определенная путем проведения оценки рыночной стоимости 1 квадратного метра жилого помещения в границах элемента планировочной структуры, на территории которого расположено жилое помещение, приобретаемое по договору мены с доплатой, проведенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, не ранее чем за 6 месяцев до даты заключения договора мены с доплатой.

11. Предложение о приобретении должно быть направлено лицами, указанными в пункте 4 настоящего Порядка, в адрес собственника в срок, не превышающий 3 месяцев с даты окончания срока, установленного решением Правительства Республики Дагестан либо главы местной администрации муниципального образования Республики Дагестан о комплексном развитии территории жилой застройки для направления собственниками заявлений о намерении.

12. Согласие собственника, несогласие собственника либо отказ собственника должны быть подписаны собственником.

В случае если освобождаемое жилое помещение находится в общей долевой собственности либо в совместной собственности, согласие собственника, несогласие собственника либо отказ собственника должны быть подписаны всеми участниками общей долевой собственности или совместной собственности.

13. В несогласии собственника должны быть указаны причины несогласия с предложением о приобретении.

Лица, указанные в пункте 4 настоящего Порядка, в случае поступления в срок, установленный для рассмотрения предложения о приобретении, мотивированного несогласия собственника, повторно направляют таким собственникам предложения о приобретении, подготовленные с учетом причин, указанных в несогласии собственника.

13. В случае поступления отказа собственника обеспечение жилищных и иных имущественных прав собственников освобождаемых жилых помещений осуществляется в порядке, установленном статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

14. Лица, указанные в пункте 4 настоящего Порядка, обеспечивают заключение с собственником договора мены с доплатой на указанных в предложении о приобретении условиях в случае поступления в срок, установленный для рассмотрения предложения о приобретении, согласия собственника на приобретение за доплату жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 13
к постановлению Правительства
Республики Дагестан
от 12 октября 2021 г. № 277

П О Р Я Д О К
заключения договора о комплексном развитии территории по
инициативе правообладателей без проведения торгов

1. Настоящий Порядок в соответствии с частью 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 12.20 части 1 статьи 3 Закона Республики Дагестан от 5 мая 2006 г. № 26 «О градостроительной деятельности в Республике Дагестан» регулирует процедуру заключения уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Республики Дагестан (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 Республики Дагестан в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Дагестан.

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

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, если правообладателей не менее чем два;

4) перечень планируемых мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, 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) описание (отображение) границ территории, подлежащей комплексному развитию, в графической форме, обеспеченной на карте градостроительного зонирования, с указанием перечня координат характерных точек таких границ в

системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. К графическому описанию (отображению) границ территории, подлежащей комплексному развитию, прилагается архитектурно-градостроительная концепция развития территории (мастер-план), в том числе:

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

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

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

чертежи концепции (мастер-план) территории, подлежащей комплексному развитию;

б) письменное согласие, необходимое в случае нахождения на территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, соответствующих объектов или земельных участков от Комитета по архитектуре и градостроительству Республики Дагестан в части включения в договор о комплексном развитии территории объектов регионального значения, Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан в части включения в договор о комплексном развитии территории объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения регионального значения, Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан в части включения в договор о комплексном развитии территории 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, Министерства природных ресурсов и экологии Республики Дагестан в части включения в договор о комплексном развитии территории особо охраняемых природных территорий регионального значения, Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан в части включения в договор о комплексном развитии территории объектов недвижимости, находящихся в собственности Республики Дагестан, в том числе земельных участков, а также иных земельных участков, полномочия в отношении которых указанный орган реализует в соответствии с действующим законодательством;

7) письменное согласие, необходимое в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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 оснований 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 о комплексном развитии территории 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 условиях;

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, сетях 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 5 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 представлены 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 30 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.
