



**ХЕРСОН ВИЛЯЕТИНИНЪ
АКИМИЕТИ**

**ПРАВИТЕЛЬСТВО
ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**УРЯД
ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

тел. +7 990-130-19-76, ОГРН 1239500001861, e-mail: info@khogov.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 36 пп от « 17 » 08. 2023

Об особенностях комплексного развития территорий в Херсонской области

С целью установления особенностей комплексного развития территорий в Херсонской области, в соответствии с Федеральным конституционным законом от 4 октября 2022 года №8-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Херсонской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Херсонской области», Градостроительным кодексом российской Федерации, Правительство Херсонской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение об особенностях комплексного развития территорий в Херсонской области согласно приложению к настоящему постановлению.
2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на Первого заместителя Председателя Правительства Херсонской области
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания и подлежит опубликованию на официальном сайте Администрации Херсонской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://khogov.ru/>.

**Председатель Правительства
Херсонской области**

А.А. Алексеенко

ПОЛОЖЕНИЕ
об особенностях комплексного развития территорий
в Херсонской области

1. Общие положения

1.1. Положение об особенностях комплексного развития территорий в Херсонской области (далее - Положение) разработано в соответствии с Градостроительным кодексом российской Федерации (далее – ГрК РФ), на основании Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года №8-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Херсонской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Херсонской области».

1.2. На территории Херсонской области решение о комплексном развитии территории принимается Правительством Херсонской области в следующих случаях:

а) в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности;

б) реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется в рамках приоритетного инвестиционного проекта Херсонской области с привлечением средств федерального бюджета, за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан;

в) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств бюджета Херсонской области;

г) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Правительством Херсонской области;

д) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований Херсонской области;

1.3. Виды комплексного развития территорий:

1) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома (далее - комплексное развитие территории жилой застройки);

2) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства (далее - комплексное развитие территории нежилой застройки);

3) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц (далее - комплексное развитие незастроенной территории);

4) комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости.

1.4. 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.

1.5. При принятии решения о комплексном развитии территории учитываются требования, предусмотренные подпунктом 13 пункта 1 статьи 14 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»:

а) реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется в рамках приоритетного инвестиционного проекта Херсонской области с привлечением средств федерального бюджета, областного бюджета, муниципального бюджета.

б) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Правительством Херсонской области;

в) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований Херсонской области;

2. Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию

2.1. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенных территорий, на которых расположены:

2.1.1. Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2.1.2. Многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному или нескольким критериям:

2.1.2.1. Многоквартирные дома, построенные до 1977 года включительно:

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

б) малоэтажные многоквартирные дома до 4 этажей включительно, имеющие деревянные перекрытия (в том числе по металлическим балкам), со следующими материалами стен: дерево, камень, кирпич, панельный, с наружной системой утепления, монолитные;

в) панельные 5-этажные, кирпичные 5-этажные с деревянными перекрытиями;

г) многоквартирные дома до 5 этажей с общей степенью износа от 70% включительно и выше.

2.1.2.2. Отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение.

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

2.2. В целях комплексного развития территории жилой застройки наряду с объектами, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, которые соответствуют одному или нескольким критериям:

2.2.1. Физический износ жилого дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома составляет:

а) для каменных домов - свыше 65 %;

б) для деревянных домов - свыше 60 %.

2.2.2. Отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение.

2.3. Комплексное развитие территории нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных Правительством Херсонской области;

3) 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, правилами землепользования и застройки и иной градостроительной документацией Херсонской области.

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с законодательством Российской Федерации самовольными постройками.

2.4. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в пункте 2.3 настоящего Положения, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками, предусмотренными пунктом 2.3 настоящего Положения.

2.5. В целях определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, Министерство имущественных и земельных отношений Херсонской области (далее – МИЗО ХО) самостоятельно либо посредством иных лиц, привлекаемых им на основании государственного контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных нужд, определяет границы территории, в отношении которой планируется деятельность по комплексному развитию. Перечень территорий, подлежащих комплексному развитию, в отношении которых определяются границы посредством подготовки ведомости координат утверждается решением Правительства Херсонской области сроком на один год, за исключением осуществления комплексного развития территории по инициативе правообладателей.

2.5.1. Принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий допускается при условии подготовки границ территорий на все несмежные территории, планируемые к развитию.

3. Принятие и реализация решений о комплексном развитии территории

3.1. Решение о комплексном развитии территории принимается Правительством Херсонской области в соответствии с пунктом 1.2 настоящего Положения.

3.2. В решение о комплексном развитии территории включаются:

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

2) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома;

3) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории;

4) сведения о самостоятельной реализации Правительством Херсонской области, муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или о реализации такого решения юридическим лицом, определенным Правительством Херсонской области;

5) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории;

6) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение.

7) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов);

8) условие о необходимости подготовки документации по планировке территории комплексного развития территории;

9) иные характеристики планируемого развития территории и объектов капитального строительства.

3.3. Проект решения о комплексном развитии территории жилой либо нежилой застройки подлежит согласованию с МИЗО ХО (далее - проект решения).

МИЗО ХО в течение пятнадцати дней со дня поступления проекта решения согласовывает его или отказывает в таком согласовании письмом за подписью министра, лица, исполняющего его обязанности. Предметом такого согласования являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

3.4. МИЗО ХО отказывает в согласовании проекта решения в случае наличия одного или нескольких оснований:

1) границы территории, указанные в проекте решения не определены в качестве границ территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию;

2) иная градостроительная документация представлена не в полном объеме.

3.5. Проект решения, согласованный Правительством Херсонской области в лице МИЗО ХО, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

3.6. Решение о комплексном развитии территории в соответствии с настоящим разделом принимается постановлением Правительства Херсонской области на основании решения Архитектурно-градостроительного совета Херсонской области.

3.7. Принятое решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

3.8. Заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона) (далее - Торги) или с единственным исполнителем работ, услуг в период действия военного положения; с правообладателем (правообладателями) договор о комплексном развитии территории нежилой застройки заключается без торгов в соответствии с ГрК РФ.

3.9. Торги на право заключения договора о комплексном развитии территории проводятся в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме».

В качестве организатора Торгов выступает уполномоченная организация.

3.10. Договор о комплексном развитии территории (далее - Договор) заключается в отношении всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, либо ее части, либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории. В отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, могут быть заключены один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории в соответствии с Кодексом.

3.11. В договор наряду с условиями, предусмотренными Кодексом, включается условие о подготовке документации по планировке территории комплексного развития территории.

4. Особенности принятия решения и реализации комплексного развития территории жилой застройки

4.1. Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки состоит из следующих этапов:

1) подготовка проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его согласование в случаях, установленных ГрК РФ;

2) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

3) проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки;

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

5) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Херсонской области или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Правительством Херсонской области или заключение договора с единственным исполнителем работ, услуг в период действия военного положения);

6) заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки, за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Херсонской области или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Правительством Херсонской области;

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

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

9) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

4.2. Правительство Херсонской области (либо юридическое лицо, определенное Правительством Херсонской области для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки) в трехдневный срок со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с пунктом 3.7 настоящего Положения направляет в управляющую организацию, правление товарищества

собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а также при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме лицам, указанным в части 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляющих управление многоквартирными домами, не признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенными в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, официальные письменные обращения с предложением о проведении внеочередных общих собраний собственников помещений по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки в течение 45 дней с даты публикации проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

4.3. Внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, проводятся в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации. Информирование собственников инициатором общего собрания осуществляется не позднее чем за 10 дней до проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.4. Решение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, принимается не менее чем двумя третями голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме и оформляется протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Предельный срок для проведения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 45 дней с даты публикации проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее - предельный срок для проведения общих собраний собственников).

4.5. Копия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории (далее - копия решения общего собрания собственников), не позднее чем через пять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат направлению

в орган управления муниципальными образованиями, на территории которого планируется осуществление комплексного развития территории жилой застройки.

4.6. В случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Херсонской области орган управления муниципальным образованием направляет решения общих собраний собственников, поступившие в орган управления муниципальным образованием, в Правительство Херсонской области в течение трех дней со дня истечения предельного срока для проведения общих собраний собственников и срока для их направления в орган управления муниципальным образованием.

4.7. В решение о комплексном развитии территории жилой застройки включаются сведения, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Положения, уточненные по результатам проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, инициированных органом управления муниципальным образованием в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Положения.

4.7.1. Включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, общие собрания собственников помещений в которых не были проведены в установленный предельный срок для проведения общих собраний собственников, включаются в решение о комплексном развитии территории.

4.7.2. Исключение многоквартирного дома, не признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, из решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе многоквартирного дома, включенного в такое решение в соответствии с пунктом 4.7.1 настоящего Положения, осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме, если такое решение принято до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

4.8. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в срок не более чем тридцать дней со дня окончания предельного срока для проведения общих собраний собственников, предусмотренного пунктом 4.4. настоящего Положения.

5. Особенности принятия решения и реализации комплексного развития территории нежилой застройки

5.1. Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки состоит из следующих этапов:

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

2) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, а также направление уполномоченным органом предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории;

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

4) заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии нежилой территории, и представлено в орган, направивший предложение о заключении указанного договора, не позднее сорока пяти дней со дня получения правообладателем этого предложения. Обязательным приложением к такому согласию должно являться соглашение, заключенное между правообладателями в соответствии с ГрК РФ (далее - соглашение);

5) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Херсонской области или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Правительством Херсонской области, заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями в случае, предусмотренном подпунктом 4 пункта 5.1 настоящего Положения, заключения договора с единственным исполнителем работ, услуг в период действия военного положения);

6) заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Херсонской области или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Правительством Херсонской области);

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

8) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий

в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

5.2. В течение пяти дней со дня опубликования решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки (далее - решение), орган, принявший такое решение, подготавливает проект договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки (далее - проект договора) для направления его всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории.

5.3. Предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с приложением проекта договора в соответствии с подпунктом 2 пункта 5.1 настоящего Положения направляются правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории, МИЗО ХО.

5.4. МИЗО ХО в течение 14 дней со дня подготовки проекта договора, а в случае принятия решения Правительством Херсонской области со дня поступления проекта договора от Правительства Херсонской области в МИЗО ХО:

1) обеспечивает выявление всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение;

2) направляет правообладателем предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с приложением проекта договора.

5.5. В течение 5 дней по истечении 45 дней со дня получения всеми правообладателями предложений, указанных в подпункте 2 пункта 5.4 настоящего Положения, МИЗО ХО;

1) в случае принятия решения МИЗО ХО обеспечивает заключение договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения, с приложением соглашения, без торгов, в порядке установленном Правительством Херсонской области;

2) в случае принятия решения Правительством Херсонской области направляет в Правительство Херсонской области согласие всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения, с приложением соглашения либо направляет информацию об отсутствии такого согласия и соглашения.

5.6. Непоступление в адрес МИЗО ХО в срок согласий всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения и соглашения, является основанием для проведения процедуры торгов в целях

заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки уполномоченным органом, принявшим решение.

6. Особенности принятия решения и реализации комплексного развития незастроенной территории:

6.1 Принятие решения о развитии незастроенной территории и его опубликование в течении 5 дней с момента принятия;

6.2 Проведение торгов или заключение договора с единственным исполнителем работ, услуг, в период действия военного положения, в целях комплексного развития незастроенной территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии незастроенной территории, реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации);

6.3 Заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии незастроенной территории или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации);

6.4 Предоставление земельного участка или земельных участков в аренду без торгов в целях реализации договора о комплексном развитии незастроенной территории лицу, с которым заключен такой договор;

6.5 Подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

6.6 Выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством объектов капитального строительства в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, образованных из земельного участка или земельных участков.

7. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки

7.1. Обеспечение жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений (далее - собственники жилых помещений) и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма (далее - наниматели жилых помещений) в многоквартирных домах, включенных в границы

подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Положением.

7.2. Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах в границах территории, подлежащей комплексному развитию, по их письменному заявлению взамен равноценного возмещения, а также нанимателям жилых помещений в таких многоквартирных домах взамен указанных жилых помещений предоставляются равнозначные жилые помещения.

7.3. Под равнозначным жилым помещением в настоящем Положении понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

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

такое жилое помещение соответствует условиям отнесения жилых помещений к стандартному жилью, утвержденным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 апреля 2020 года № 237/пр, с внутренней отделкой, пригодной для постоянного проживания;

такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

7.4. Собственники жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации и пунктом 2.1 настоящего Положения, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, вправе взамен освобождаемого жилого помещения приобрести с зачетом стоимости размера возмещения за изымаемое жилое помещение и с доплатой другое жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем жилое помещение, которое возможно приобрести за счет равноценного возмещения.

Предоставление в соответствии с настоящим Положением собственнику (собственникам) жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем возможное к приобретению равноценное жилое помещение, осуществляется по договору мены с доплатой, заключаемому собственником с уполномоченным органом государственной власти, органом управления муниципальным образованием, принявшими решение о комплексном развитии территории жилой застройки, или с юридическим лицом, определенным Правительством Херсонской области, в соответствии с действующим законодательством.

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.

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

Для заключения договора мены с доплатой собственник жилого помещений после получения от уполномоченного органа предложения о размере равноценного возмещения за изымаемое жилое помещение, определяемого в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, направляет уполномоченному органу или юридическому лицу, определенному Правительством Херсонской области, 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, и документы, подтверждающие наличие у собственника денежных средств в размере необходимой доплаты.

В случае согласия собственника с одним из возможных вариантов предоставления жилого помещения взамен изымаемого жилого помещения уполномоченный орган или юридическое лицо, определенное Правительством Херсонской области, обеспечивает подготовку проекта договора мены.

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

7.6. Взамен освобождаемой собственником или нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2023 года, во включенном в решение о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирном доме ему предоставляется в собственность или по договору социального найма отдельная, состоящая из того же числа комнат квартира.

В случае, если освобождаемая комната (комнаты) в коммунальной квартире находится в общей собственности двух или более лиц, отдельная квартира в соответствии с федеральным законом предоставляется всем таким лицам в общую собственность.