



**ХЕРСОН ВИЛЯЕТИНИНЬ  
АКИМИЕТИ**

**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**УРЯД  
ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

## **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от « 17 » 02 2026 г. № 19-пн

*Об утверждении нормативных  
правовых актов Херсонской области,  
устанавливающих особенности комплексного  
развития территорий в Херсонской области*

В соответствии с Федеральным конституционным законом от 4 октября 2022 г. № 8-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Херсонской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Херсонской области», Градостроительным кодексом Российской Федерации, частью 7 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, Законом Херсонской области от 22 декабря 2025 г. № 44-ЗХО «Об особенностях комплексного развития территории в Херсонской области» Правительство Херсонской области

### **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной на территории Херсонской области, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

2. Утвердить критерии соответствия многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территорий жилой застройки, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

3. Установить Перечень случаев, при 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, согласно

приложению № 3 к настоящему постановлению.

4. Утвердить Порядок определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в случае если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается Правительством Херсонской области или главами администраций муниципальных образований Херсонской области согласно приложению № 4 к настоящему постановлению.

5. Установить Требования к комплексному развитию территории жилой застройки в целях принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Херсонской области или главами администраций муниципальных образований Херсонской области согласно приложению № 5 к настоящему постановлению.

5.1. Установить, что предельный срок для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с решением о комплексном развитии такой территории, составляет 3 месяца с даты опубликования проекта решения Правительства Херсонской области или проекта решения главы администрации муниципального образования Херсонской области о комплексном развитии территории жилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

6. Определить, что в решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, комплексном развитии незастроенной территории, принимаемые Правительством Херсонской области или главами администраций муниципальных образований Херсонской области, наряду со сведениями, предусмотренными пунктами 1-6 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подлежат включению следующие сведения:

1) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами образования;

2) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами здравоохранения, культуры, спорта;

3) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами торговли и общественного питания;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами бытового обслуживания.

В случае если территория, подлежащая комплексному развитию, по своему местоположению, площади и другим индивидуальным характеристикам обеспечена объектами инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и иными объектами, что подтверждено текстовыми и графическими материалами по обоснованию проекта решения о комплексном развитии территорий, то в проекте решения о комплексном развитии территории в отношении соответствующего расчетного показателя (норматива), указанного в подпунктах 1-4 настоящего пункта, указывается, что он не подлежит

установлению.

7. Утвердить Порядок определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Херсонской области или главой администрации муниципального образования, расположенного на территории Херсонской области, согласно приложению № 6 к настоящему постановлению.

8. Определить Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Херсонской области в соответствии с частью 1 статьи 3 Закона Херсонской области от 22 декабря 2025 г. № 44-ЗХО «Об особенностях комплексного развития территорий в Херсонской области» уполномоченным исполнительным органом Херсонской области в сфере комплексного развития территорий (далее – Уполномоченный орган).

8.1. Установить, что правовым актом Уполномоченного органа полномочия, предусмотренные пунктом 8 настоящего постановления, могут быть перераспределены Государственному автономному учреждению Херсонской области «Центр мониторинга и цифрового развития строительной отрасли».

9. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Херсонской области Цыганенко Р.А.

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

**Председатель Правительства  
Херсонской области**



**С.А. Машкауцан**

**ПОРЯДОК**  
**реализации решения о комплексном развитии территории жилой**  
**застройки, расположенной на территории Херсонской области**

1. Настоящий Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Херсонской области или главой местной администрации муниципального образования, расположенной на территории Херсонской области (далее – Порядок), определяет правила реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Херсонской области или главой местной администрации муниципального образования, расположенного на территории Херсонской области (далее – глава местной администрации), в соответствии с частями 9 и 10 статьи 23 Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 г. № 8-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Херсонской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Херсонской области».

2. Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Херсонской области, являющееся органом, уполномоченным в сфере комплексного развития территорий (далее – уполномоченный орган Херсонской области), в случае принятия решения Правительством Херсонской области о комплексном развитии территории жилой застройки, а также уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования, расположенного на территории Херсонской области, в сфере комплексного развития территорий (далее - уполномоченный орган местного самоуправления) в случае принятия главой местной администрации решения о комплексном развитии территорий жилой застройки:

1) принимает решение о проведении торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территорий жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Херсонской области или органом местного самоуправления муниципального образования, расположенного на территории Херсонской области, решения о комплексном развитии территорий жилой застройки или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Правительством Херсонской области;

2) осуществляет мероприятия, направленные на заключение по результатам торгов (конкурса или аукциона) договора о комплексном развитии территорий жилой застройки, утверждение документации по планировке территории жилой застройки, а также иные мероприятия в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии

территорий жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

3. Решение о проведении торгов (конкурса или аукциона) в целях заключения договора о комплексном развитии территорий жилой застройки принимается в порядке, утвержденным Правительством Российской Федерации.

Начальная цена аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территорий жилой застройки, в случае если решение о комплексном развитии территорий жилой застройки принято Правительством Херсонской области или главой местной администрации, рассчитывается соответственно уполномоченным органом Херсонской области или уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с Порядком определения начальной цены аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территорий, утвержденным Правительством Херсонской области.

4. Заключение договора о комплексном развитии территорий жилой застройки осуществляется в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

Договор о комплексном развитии территорий жилой застройки (далее – Договор) заключается между уполномоченным органом Херсонской области (в случае принятия решения о комплексном развитии территорий жилой застройки Правительством Херсонской области) или уполномоченным органом местного самоуправления (в случае принятия решения о комплексном развитии территорий жилой застройки главой местной администрации) с одной стороны и победителем торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территорий жилой застройки (далее – Застройщик) с другой стороны.

В случае отказа или уклонения Застройщика от заключения Договора такой договор заключается с иным участником торгов (конкурса или аукциона), имеющим право на заключение Договора, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Подготовка документации по планировке территории в целях комплексного развития территорий жилой застройки осуществляется Застройщиком без принятия решения о ее подготовке в срок, определенный в Договоре, который не должен превышать 1 месяца с даты заключения Договора.

Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территорий жилой застройки, принимаемого Правительством Херсонской области или главой местной администрации, осуществляется в соответствии с указанным решением.

В случае принятия решения о комплексном развитии территорий жилой застройки Правительством Херсонской области решение об утверждении документации по планировке территории жилой застройки принимается уполномоченным органом Херсонской области в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством Херсонской области, но не позднее 4-х месяцев со дня получения от Застройщика указанной

документации в полном объеме.

В случае принятия решения о комплексном развитии территорий жилой застройки главой местной администрации решение об утверждении документации по планировке территории принимается уполномоченным органом местного самоуправления в установленном им порядке, но не позднее 4-х месяцев со дня получения от Застройщика указанной документации в полном объеме.

6. После утверждения документации по планировке территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, Застройщик направляет в уполномоченный орган Херсонской области или уполномоченный орган местного самоуправления подписанные со своей стороны:

1) график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами физических и юридических лиц и сноса многоквартирных домов, объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, садовых домов, соответствующих критериям, установленным Правительством Херсонской области, иных зданий, строений, сооружений (график сноса), которым должно быть предусмотрено, что в первоочередном порядке подлежат отселению и сносу многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, если иное не предусмотрено Договором;

2) график очередности передачи в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения, из многоквартирных домов, подлежащих сносу;

3) график изъятия для государственных или муниципальных нужд земельных участков с находящимися на них объектами капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, включая сроки принятия решения уполномоченным органом Херсонской области, уполномоченным органом местного самоуправления и выплаты за них возмещения;

4) график приобретения прав на объекты недвижимости в составе территории комплексного развития жилой застройки, не подлежащие изъятию для государственных и муниципальных нужд, в соответствии с гражданским, жилищным и земельным законодательством Российской Федерации;

5) график строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных домов и иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию территорий;

6) график возмещения Застройщиком региональному оператору средств в размере, равном разнице между суммой средств, затраченных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включенном в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию территорий, и суммой средств фонда капитального ремонта, сформированного собственниками помещений в таком многоквартирном доме на счете

регионального оператора на дату утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территорий жилой застройки, в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Графики, указанные в части первой настоящего пункта, в качестве приложений к Договору включаются в состав аукционной документации и после их подписания обеими сторонами становятся неотъемлемыми частями Договора и обязательными для исполнения сторонами по Договору.

7. В случаях, если на территории муниципального округа или городского округа либо населенного пункта, входящего в состав муниципального округа или городского округа, введено военное положение или установлены ограничения в связи с высокой угрозой безопасности, в целях обеспечения безопасности населения муниципального округа или городского округа реализация решения о комплексном развитии территорий жилой застройки осуществляется в соответствии с этапами реализации, определенными решением о комплексном развитии территорий жилой застройки в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности, жилищного, земельного законодательства Российской Федерации и настоящего порядка.

8. В случае если представленные Застройщиком графики по своему содержанию и последовательности этапов выполнения работ по комплексному развитию территории жилой застройки будут не соответствовать и (или) противоречить утвержденной документации по планировке территории, уполномоченный орган Херсонской области Российской Федерации или уполномоченный орган местного самоуправления в течение 14 дней с даты получения графиков направляет в адрес Застройщика письменный мотивированный отказ от их подписания со своей стороны с указанием причин.

В течение 10 – 30 дней после получения отказа Застройщик устраняет его причины и повторно направляет графики на подписание в уполномоченный орган Херсонской области или уполномоченный орган местного самоуправления.

Срок повторного рассмотрения графиков уполномоченным органом Херсонской области Российской Федерации или уполномоченным органом местного самоуправления составляет 14 дней с даты их получения.

9. После подписания обеими сторонами графиков, указанных в подпункте 1 пункта 6 настоящего Порядка, Застройщик обеспечивает направление письменных уведомлений собственникам жилых и нежилых помещений, а также нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, с учетом очередности их расселения.

10. В письменном уведомлении, указанном в пункте 9 настоящего Порядка, в зависимости от вида прав на жилые помещения и его характеристик, должна быть указана следующая информация:

1) размер равноценного возмещения за жилое помещение (квартиру), определенный в соответствии с требованиями жилищного законодательства

Российской Федерации и предлагаемый к выплате собственнику для заключения договора купли-продажи данного жилого помещения, за исключением случаев, когда в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации предоставление равноценного возмещения не допускается;

2) в уведомлении, направляемом собственнику (сособственникам) жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние дети, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, инвалиды, указывается информация о характеристиках отдельной квартиры (общая и жилая площадь, место нахождения, этажность дома/этаж, материал стен дома, год постройки), которая будет предоставлена им по их выбору в собственность или в общую собственность взамен освобождаемого ими жилого помещения с зачетом его стоимости;

3) в уведомлении, направляемом собственнику или сособственникам комнаты (комнат) в коммунальной квартире, указывается информация о характеристиках отдельной квартиры (общая и жилая площадь, место нахождения, этажность дома/этаж, материал стен дома, год постройки), которая будет предоставлена им по их выбору в собственность или в общую собственность взамен выплаты равноценного возмещения за освобождаемую комнату (комнаты);

4) в случае если собственник или сособственники комнаты (комнат) в коммунальной квартире признаны в установленном порядке нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма в целях улучшения жилищных условий, в уведомлении указывается информация о характеристиках отдельной квартиры (общая и жилая площадь, место нахождения, этажность дома/этаж, материал стен дома, год постройки), определенных по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной Правительством Херсонской области, которая будет предоставлена взамен выплаты равноценного возмещения за освобождаемую комнату (комнаты);

5) в случае если собственник жилого помещения (квартиры) признан в установленном порядке нуждающимся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма в целях улучшения жилищных условий, в уведомлении указывается информация о характеристиках квартиры (общая и жилая площадь, место нахождения, этажность дома/этаж, материал стен дома, год постройки), определенных по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной Правительством Херсонской области, которая будет предоставлена ему взамен выплаты равноценного возмещения за освобождаемое жилое помещение (квартиру);

6) в уведомлении, направляемом нанимателям по договору социального найма жилого помещения (квартиры), указывается информация о характеристиках другого жилого помещения, которое будет предоставлено им взамен освобождаемого ими жилого помещения (квартиры) (общая и жилая площадь, место нахождения, этажность дома/этаж, материал стен дома, год постройки), с учетом требования жилищного законодательства Российской Федерации о том, что общая площадь, количество комнат и жилая площадь

предоставляемого жилого помещения должны быть не меньше общей площади, количества комнат и жилой площади освобождаемого жилого помещения (квартиры);

7) в случае если наниматель (наниматели) по договору социального найма жилого помещения (квартиры), комнаты или комнат в коммунальной квартире признан (признаны) в установленном порядке нуждающимся (нуждающимися) в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма в целях улучшения жилищных условий, в уведомлении указывается информация о характеристиках квартиры (общая и жилая площадь, место нахождения, этажность дома/этаж, материал стен дома, год постройки), определенных по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной Правительством Херсонской области, которая будет предоставлена нанимателю (нанимателям) взамен освобождаемого жилого помещения (квартиры), комнаты (комнат).

11. Выплата собственникам жилых помещений равноценного возмещения или предоставление другого жилого помещения взамен освобождаемого, в том числе нанимателям по договору социального найма, осуществляется Застройщиком в сроки реализации соответствующего этапа комплексного развития территории жилой застройки.

Другие жилые помещения, предоставляемые взамен освобождаемых жилых помещений, занимаемых ранее инвалидами и (или) семьями с детьми-инвалидами, должны соответствовать инженерно-техническим и иным требованиям по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме для нужд инвалидов, установленным Правительством Российской Федерации.

12. После получения одного из уведомлений, указанных в пункте 10 настоящего Порядка, собственник жилого помещения (квартиры) или комнат (комнаты) в коммунальной квартире уведомляет Застройщика о принятом им одном из указанных ниже решений:

1) о согласии на выплату равноценного возмещения за освобождаемое им жилое помещение;

2) о согласии на предоставление ему одного из предложенных вариантов другого жилого помещения с зачетом стоимости предоставляемого жилого помещения в размер равноценного возмещения взамен освобождаемого им жилого помещения;

3) о согласии с одним из вариантов предоставления отдельной квартиры взамен освобождаемой комнаты (комнат) в коммунальной квартире;

4) о согласии с одним из вариантов предоставления жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма в случае, если собственник освобождаемого жилого помещения признан нуждающимся в улучшении жилищных условий.

13. Собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, имеют право на получение равнозначного жилого помещения, под которым для целей настоящего постановления

понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

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

2) такое жилое помещение соответствует условиям отнесения жилых помещений к стандартному жилью, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 апреля 2020 г. № 237/пр;

3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же городском и (или) муниципальном округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

14. Вместо выплаты равноценного возмещения за освобождаемое жилое помещение (квартиру) его собственник, не признанный в установленном порядке нуждающимся в улучшении жилищных условий, вправе подать заявление в письменном виде Застройщику о предоставлении ему равнозначного жилого помещения, соответствующего требованиям, указанным в пункте 13 настоящего Порядка (далее – равнозначное жилое помещение).

15. Вместо предоставления одного из предложенных вариантов другого жилого помещения, в том числе равнозначного жилого помещения, с зачетом его стоимости в размере равноценного возмещения взамен освобождаемого жилого помещения его собственник, не признанный в установленном порядке нуждающимся в улучшении жилищных условий, вправе подать заявление в письменном виде Застройщику о готовности приобрести за доплату жилое помещение большей площадью и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое ему жилое помещение, в порядке, установленном Правительством Херсонской области, 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.

16. После получения от собственника освобождаемого жилого помещения уведомления с одним из решений, указанных в пункте 12 настоящего Порядка, Застройщик осуществляет подбор не менее 3-х вариантов других жилых помещений для приобретения одного из них собственником освобождаемого жилого помещения и направляет информацию об указанных жилых помещениях в адрес собственника освобождаемого жилого помещения.

17. После получения уведомления с информацией, указанной в подпунктах 6 и 7 пункта 10 настоящего Порядка, наниматель жилого помещения (квартиры) или комнаты (комнат) в коммунальной квартире направляет заявление в письменном виде Застройщику информацию о принятом им одном из указанных ниже решений:

1) о согласии на предоставление ему одного из предложенных вариантов другого жилого помещения (квартиры) по договору социального найма общей площадью, с количеством комнат и жилой площадью не меньше общей площади, количества комнат и жилой площади освобождаемого им жилого помещения, в том числе на предоставление ему равнозначного жилого помещения;

2) о согласии с одним из вариантов предоставления отдельной квартиры взамен освобождаемой комнаты (комнат) в коммунальной квартире;

3) о согласии с одним из вариантов предоставления жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма в случае, если наниматель освобождаемого жилого помещения признан нуждающимся в улучшении жилищных условий, во внеочередном порядке при реализации решения о комплексном развитии территорий жилой застройки.

Одновременно с направлением одного из уведомлений, указанных в подпунктах 1 – 3 настоящего пункта, наниматель жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации вправе подать письменное заявление о предоставлении ему другого жилого помещения взамен освобождаемого жилого помещения на праве собственности с заключением договора о передаче этого жилого помещения в собственность.

В этом случае договор о передаче жилого помещения в собственность гражданина заключается между уполномоченным органом местного самоуправления, Застройщиком и гражданином, по которому Застройщик передает в частную собственность жилое помещение взамен освобождаемого жилого помещения, ранее предоставленного в пользование по договору социального найма, а уполномоченный орган местного самоуправления принимает решение о прекращении права муниципальной собственности на освобождаемое жилое помещение с передачей его в собственность Застройщика для последующего сноса.

18. Предоставление равнозначного жилого помещения взамен освобождаемого собственником или нанимателем жилого помещения, отдельной квартиры взамен освобождаемой собственником или нанимателем комнаты (комнат) в коммунальной квартире, во включенном в решение о комплексном развитии жилой территории многоквартирном доме, а также жилых помещений, предоставляемых во внеочередном порядке по договору социального найма в целях улучшения жилищных условий, площадью, определяемой по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма на одного человека, установленной Правительством Херсонской области, в собственность или общую либо общедолевую собственность двух и более лиц осуществляется Застройщиком за счет собственных и (или) привлеченных средств без взимания доплаты, если иное не предусмотрено Договором.

Общая площадь отдельной квартиры, предоставляемой взамен комнаты (комнат) в коммунальной квартире, должна быть не меньше суммы жилой площади комнаты (комнат) и доли собственника (сособственников)

или нанимателя комнаты (комнат), исчисляемой в квадратных метрах, в общей площади мест общего пользования в коммунальной квартире, приходящейся на жилую площадь освобождаемой комнаты (комнат).

Нанимателям, собственникам и участникам общей собственности на комнату (комнаты) в коммунальной квартире предоставляется отдельная квартира, общая площадь, жилая площадь которой и количество комнат в которой не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении без учета жилых площадей каждой из освобождаемых комнат.

Отдельная квартира предоставляется в границах того же населенного пункта, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

19. Выплата равноценного возмещения собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и включенными в границы территории жилой застройки, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, предоставление другого жилого или нежилого помещения вместо выплаты равноценного возмещения, а также предоставление других жилых помещений взамен освобождения жилых помещений, находящихся в пользовании на основании договора социального найма жилых помещений, осуществляются за счет собственных и привлеченных средств Застройщика в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено Договором.

20. Застройщик после получения уведомления от собственника или от нанимателя жилого помещения, подлежащего освобождению, о принятом им окончательном решении об условиях перехода прав на освобождаемое им жилое помещение к Застройщику или в случае неполучения такого уведомления от собственника или нанимателя жилого помещения направляет в их адрес соответствующие проекты договоров, которые должны быть подписаны сторонами не позднее 30 дней со дня получения собственником или нанимателем подлежащего освобождению жилого помещения проекта договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение лицу, с которым заключен Договор.

21. В случае если договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение и подлежащий заключению в обязательном порядке в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, в установленный срок не был заключен сторонами, в том числе в связи с отказом собственника жилого помещения, подлежащего освобождению, от подписания его со своей стороны, Застройщик согласно части 14 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации вправе обратиться в суд с требованием об освобождении жилого помещения и о передаче его в собственность Застройщика.

22. Освобождение жилых помещений их прежними собственниками и нанимателями в рамках реализации заключенных с ними договоров и передача

их по акту приема-передачи Застройщику или уполномоченному органу Херсонской области, уполномоченному органу местного самоуправления свободными от всех личных вещей и со снятием с регистрационного учета всех членов семьи и иных лиц по месту постоянного и (или) временного проживания с прежнего адреса осуществляются после получения собственником по договору купли-продажи денежных средств в качестве равноценного возмещения за освобождаемое жилое помещение либо после регистрации права собственности или заключения в установленном порядке договора социального найма на другое жилое помещение, предоставленное взамен освобождаемого.

23. Размер равноценного возмещения за нежилые помещения в многоквартирных домах, отвечающие критериям, установленным Правительством Херсонской области в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, определяется по правилам определения размера равноценного возмещения за жилое помещение в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территорий жилой застройки.

По соглашению с собственником нежилого помещения Застройщик вправе предоставить ему другое нежилое помещение с зачетом его стоимости в размер равноценного возмещения за освобождаемое нежилое помещение.

24. По заявлению собственника нежилого помещения о предоставлении ему другого нежилого помещения общей площадью не меньше общей площади освобождаемого нежилого помещения и с таким же набором помещений полезной площадью, не меньше освобождаемых, Застройщик вправе предоставить ему такое помещение при условии, если размер рыночной стоимости другого нежилого помещения будет не менее размера равноценного возмещения за освобождаемое нежилое помещение.

Если рыночная стоимость другого нежилого помещения будет превышать размер равноценного возмещения за освобождаемое нежилое помещение, оно может быть предоставлено собственнику при условии доплаты с его стороны в размере разницы между рыночной стоимостью другого нежилого помещения и размером равноценного возмещения за освобождаемое нежилое помещение, которые определены на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территорий жилой застройки.

25. Освобождение нежилых помещений их прежними собственниками и арендаторами (субарендаторами) и передача их по акту приема-передачи Застройщику свободными от всего имущества собственников, арендаторов (субарендаторов) и иных лиц осуществляется после получения собственником по договору купли-продажи денежных средств в качестве равноценного возмещения за освобождаемое нежилое помещение либо после регистрации права собственности на другое нежилое помещение, предоставленное взамен освобождаемого.

26. В случае неисполнения обязательств прежними собственниками и (или) нанимателями жилых помещений, собственниками и (или) арендаторами (субарендаторами) нежилых помещений по своевременному освобождению

жилых и нежилых помещений Застройщик вправе по истечении срока, указанного в пунктах 22 и 25 настоящего Порядка, обратиться в суд с заявлением о принудительном освобождении этих помещений.

27. Выплата равноценного возмещения, предоставление другого жилого помещения с зачетом его стоимости в размер равноценного возмещения собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном законодательством Российской Федерации порядке объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, включенными в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и (или) выявленными объектами культурного наследия, включенными в границы комплексного развития территорий жилой застройки, предоставление равнозначного жилого помещения, отдельной квартиры собственникам и нанимателям комнаты (комнат) в коммунальной квартире в составе данного многоквартирного дома осуществляются Застройщиком в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации по правилам и в сроки, определенные Договором, в том числе с освобождением жилых и нежилых помещений в судебном порядке, без права сноса данных многоквартирных домов с последующим выполнением работ и мероприятий по их приспособлению к современному использованию в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации в сфере государственной охраны объектов культурного наследия.

28. Реализация решения Правительства Херсонской области о комплексном развитии территории жилой застройки с привлечением средств бюджета Херсонской области или юридическим лицом, определенным Правительством Херсонской области, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в сфере градостроительной деятельности, жилищного, земельного законодательства Российской Федерации и настоящего порядка с заключением Договора в том случае, когда его заключение является обязательным.

29. Образование земельных участков площадью и с конфигурацией границ в соответствии с утвержденным проектом межевания осуществляется после освобождения от прав третьих лиц и сноса многоквартирных домов и иных объектов капитального строительства, находящихся на земельных участках, из которых образуется новый земельный участок для строительства объекта капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Предоставление образованного земельного участка Застройщику осуществляется после проведения в отношении него государственного кадастрового учета в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

30. Стороны Договора обеспечивают выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, 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 территорий жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

31. Решение о комплексном развитии территорий жилой застройки является реализованным в полном объеме только при завершении строительства и вводе в эксплуатацию всех объектов капитального строительства, в том числе объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, предусмотренных документацией по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, и Договором, а также при выполнении в полном объеме работ по благоустройству данной территории.

32. Контроль за исполнением Застройщиком обязательств, установленных Договором, и сроков, предусмотренных графиками, указанными в подпунктах 1 – 6 пункта 6 настоящего Порядка, осуществляется уполномоченным органом Херсонской области или уполномоченным органом местного самоуправления в том числе на основании отчетов, представляемых Застройщиком ежеквартально.

Формы отчетов о реализации Застройщиком мероприятий по Договору и о соблюдении графиков, указанных в подпунктах 1 – 6 пункта 6 настоящего Порядка, утверждаются уполномоченным органом Херсонской области или уполномоченным органом местного самоуправления.

**КРИТЕРИИ**  
**соответствия многоквартирных домов,**  
**не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции,**  
**расположенных в границах застроенной территории, в отношении**  
**которой осуществляется комплексное развитие территорий жилой**  
**застройки**

1. Установить, что комплексное развитие территорий жилой застройки в Херсонской области осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащие сносу или реконструкции, соответствующие одному из следующих критериев:

1) многоквартирные дома этажностью до 5-ти надземных этажей включительно, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования фактического состояния таких домов на основании государственного или муниципального контракта и имеющей в штате по основному месту работы специалистов по организации инженерных изысканий и (или) архитектурно-строительного проектирования, включенных в соответствующий национальный реестр специалистов, составляет 61 процент и более;

2) многоквартирные дома этажностью до 5-ти надземных этажей включительно, если совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в таких домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом исполнительного органа Херсонской области Российской Федерации, уполномоченного в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

3) многоквартирные дома этажностью до 5-ти надземных этажей включительно, построенные в период индустриального домостроения по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий, введенные в эксплуатацию с 1960 года по 1980 год включительно;

4) многоквартирные дома, находящиеся в ограниченно работоспособном техническом состоянии, признанные таковыми в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти,

осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

5) многоквартирные дома этажностью до 5-ти надземных этажей включительно, в которых отсутствует хотя бы одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение (за исключением домов, обеспеченных индивидуальным газовым отоплением)).

2. В целях комплексного развития территории жилой застройки многоквартирные дома этажностью 4-х или 5-ти надземных этажей включительно должны соответствовать одновременно двум и более критериям, указанным в пункте 1 настоящего приложения.

3. В границы застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территорий жилой застройки, включаются многоквартирные дома, соответствующие критериям, установленным пунктом 1 настоящего приложения, признанные в установленном законодательством Российской Федерации порядке объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия) и (или) выявленными объектами культурного наследия, при условии их сохранения и приспособления для современного использования в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4. 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 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в настоящем приложении, 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 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**ПЕРЕЧЕНЬ СЛУЧАЕВ,  
при 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**

1. Установить, что принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий допускается в случае соответствия несмежных территорий одновременно всем следующим условиям:

1) нахождение несмежных территорий в границах городского округа Херсонской области (далее - городской округ) или одного муниципального округа Херсонской области;

2) наличие возможности использования несмежных территорий в целях:

- обеспечения сбалансированного и устойчивого развития поселений муниципального округа Херсонской области, городского округа путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

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

- создания необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений муниципального округа Херсонской области, городского округа, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

- повышения эффективности использования территорий поселений муниципального округа Херсонской области, городского округа, в том числе формирования комфортной городской среды, создания мест обслуживания и мест приложения труда;

- создания условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий;

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

2. Принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий допускается в отношении территории жилой застройки, территории нежилой застройки, а также незастроенной территории, расположенных в границах одного населенного пункта.

3. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки, решение о комплексном развитии территории нежилой застройки или решение о комплексном развитии незастроенной территории принимается в отношении двух и более несмежных планируемых территорий застройки и (или) установленных территорий застройки с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий в случае, если указанные территории застройки расположены на расстоянии не более 15 километров друг от друга в пределах одного населенного пункта.

**ПОРЯДОК**  
**определения границ территории жилой застройки, подлежащей**  
**комплексному развитию, в случае если решение о комплексном развитии**  
**территории жилой застройки принимается Правительством Херсонской**  
**области или главами администраций муниципальных образований**  
**Херсонской области**

1. Настоящий Порядок устанавливает правила определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в случае если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается Правительством Херсонской области или главами администраций муниципальных образований Херсонской области (далее – главы администраций).

2. Границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, устанавливаются по внешним границам земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, планируемые ко включению в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, красным линиям (при наличии), линиям магистралей, улиц, проездов.

3. Границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, не должны пересекать границы земельных участков, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов.

4. Границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, не должны пересекать границы муниципальных образований Херсонской области и (или) границы населенных пунктов, в которых расположены земельные участки и объекты, указанные в подпункте 4 пункта 3 Требований к комплексному развитию территории жилой застройки в целях принятия решения о комплексном развитии территории Правительством Херсонской области или главами администраций муниципальных образований Херсонской области, утвержденных настоящим постановлением Правительства Херсонской области (далее – Требования).

5. Границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, могут быть установлены в виде одного внешнего контура (в случае расположения на территории жилой застройки земельных участков и объектов недвижимого имущества, указанных в подпункте 4 пункта 3 Требований) либо в виде одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних контуров (в случае необходимости исключения из границ территории, предлагаемой для комплексного развития, иных земельных участков и объектов недвижимого имущества по итогам проведения внеочередных собраний собственников

помещений в многоквартирных домах в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации).

6. План (схема) границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, является обязательным приложением к решению Правительства Херсонской области или глав администраций.

7. План (схема) границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, состоит из графической и текстовой частей.

В графической части плана (схемы) границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, отображаются следующие элементы:

- 1) границы территории комплексного развития в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка;
- 2) границы существующих земельных участков;
- 3) границы элементов планировочной структуры;
- 4) красные линии (при их наличии);
- 5) местоположение существующих наземных и подземных сетей инженерно-технического обеспечения;
- 6) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территории;
- 8) местоположение существующих объектов недвижимости, признанных в установленном законодательством Российской Федерации порядке объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, включенными в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), и (или) выявленными объектами культурного наследия;
- 9) границы территорий объектов культурного наследия.

Объекты капитального строительства отображаются на плане (схеме) границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, под порядковыми номерами.

В текстовой части плана (схемы) границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, указываются:

- 1) информация о границах территории жилой застройки, площадь территории в квадратных метрах;
- 2) информация об объектах капитального строительства с указанием их характеристик, включая функциональное назначение, основные параметры, кадастровые номера (при наличии).

## **ТРЕБОВАНИЯ**

### **к комплексному развитию территории жилой застройки в целях принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Херсонской области или главами администраций муниципальных образований Херсонской области**

1. В соответствии с законодательством Российской Федерации решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается Правительством Херсонской области в следующих случаях:

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

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

3) территория жилой застройки, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований Херсонской области.

2. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается главой администрации муниципального образования Херсонской области (далее – глава администрации) в случае, если принятие такого решения в соответствии с законодательством Российской Федерации не отнесено к полномочиям Правительства Российской Федерации и полномочиям Правительства Херсонской области.

3. В целях принятия Правительством Херсонской области решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – решение Правительства Херсонской области), главами администраций решения о комплексном развитии территории жилой застройки уполномоченный исполнительный орган Херсонской области в сфере комплексного развития территории (далее – уполномоченный орган Херсонской области), уполномоченные органы местного самоуправления муниципальных образований Херсонской области в сфере комплексного развития территории (далее – уполномоченный орган местного самоуправления) соответственно осуществляют:

1) анализ фактического положения территории, подлежащей комплексному развитию, сбор информации (сведений) о характеристиках существующих многоквартирных домов и иных объектов капитального строительства, расположенных на территории, в отношении которой планируется осуществление комплексного развития (включая адрес,

год постройки, этажность, количество квартир, нежилых помещений, площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кадастровый номер (при его наличии), земельных участках, на которых расположены указанные объекты, составе и количественных характеристиках объектов коммунальной, транспортной и социальной 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 комплексного развития;

3) обследование территории комплексного развития, в том числе фотофиксацию объектов капитального строительства жилого и иного назначения, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, расположенных в границах такой территории, с указанием их адресного описания (местоположения);

4) определение наличия (отсутствия) в границах территории жилой застройки:

- многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

- многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и соответствующих критериям, установленным постановлением Правительства Херсонской области для таких многоквартирных домов, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки;

- домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, расположенных на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, признанных аварийными;

- домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, расположенных на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, не признанных аварийными, при условии соответствия таких домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов критериям, установленным постановлением Правительства Херсонской области;

- многоквартирных домов, в отношении которых выполнены или запланированы к выполнению мероприятия по капитальному ремонту;

5) сбор следующих сведений и информации:

- о наличии (отсутствии) в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, иных объектов капитального строительства, в том числе находящихся в собственности Российской Федерации, Херсонской области, муниципальной собственности;

- о количестве граждан и (или) семей, зарегистрированных по месту жительства в указанных выше многоквартирных домах, нуждающихся в жилых

помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и имеющих в собственности или пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой планируется принять решение о комплексном развитии территории жилой застройки, жилищные условия которых подлежат улучшению путем предоставления им жилых помещений по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма на одного человека, установленной нормативным правовым актом Херсонской области, во внеочередном порядке;

- о собственниках или нанимателях по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире в планируемом ко включению в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирном доме для последующего предоставления им в собственность или по договору социального найма отдельной квартиры;

- о необходимых видах энергоресурсов, подача которых осуществляется ресурсоснабжающими организациями по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, а также о видах сетей инженерно-технического обеспечения;

- о возможности подключения (технологического присоединения) планируемых объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемой с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры населенных пунктов муниципальных образований (при их наличии), в состав которых входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям;

- о планируемом строительстве (реконструкции) автомобильных дорог общего пользования, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, с учетом программ комплексного развития инженерной и транспортной инфраструктуры населенных пунктов муниципальных образований (при их наличии);

- о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности планируемой территории жилой застройки объектами социальной инфраструктуры, в том числе местами в дошкольных образовательных организациях и общеобразовательных организациях, и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

б) предварительный расчет планируемого размещения объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки, в отношении которой планируется осуществление комплексного развития, в соответствии с расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленными нормативами градостроительного проектирования

регионального и (или) муниципального уровня, применительно к данной территории;

7) предварительный расчет объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на территории жилой застройки объектов, указанных в подпункте 4 пункта 3 настоящих Требований, в том числе для предоставления жилых помещений во внеочередном порядке нуждающимся в улучшении жилищных условий лицам, с которыми уполномоченным исполнительным органом Херсонской области в сфере комплексного развития территорий или органами местного самоуправления муниципальных образований Херсонской области заключены договоры о комплексном развитии территории, которым предоставляются льготы и меры государственной поддержки, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Херсонской области и муниципальными правовыми актами;

8) запрос сведений о правах (обременениях) в отношении всех объектов капитального строительства, в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию;

9) подготовку обоснования принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки в предлагаемых границах с приложением текстовых и графических материалов.

4. На основании информации и сведений, указанных в пункте 3 настоящих Требований, уполномоченный орган Херсонской области и уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования осуществляют подготовку решения Правительства Херсонской области, решения главы администрации соответственно.

5. В решение Правительства Херсонской области, решение главы администрации включаются:

1) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами образования;

2) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами здравоохранения, культуры, спорта;

3) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами торговли и общественного питания;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами бытового обслуживания.

В случае если строительство или реконструкция дошкольных образовательных организаций и (или) общеобразовательных организаций, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, будет осуществляться за границами данной территории, указывается информация о необходимости подготовки застройщиком проектно-сметной документации для строительства или реконструкции указанных объектов в сроки, определенные договором.

6. Обязательным приложением к решению Правительства Херсонской области, решению главы местной администрации является план (схема) границ

территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, подготовленный (подготовленная) в соответствии с порядком определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в случае если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается Правительством Херсонской области или главами администраций муниципальных образований Херсонской области.

7. В целях принятия решения Правительства Херсонской области о комплексном развитии территории жилой застройки проект решения Правительства Херсонской области, подготовленный уполномоченным органом Херсонской области, подлежит размещению на официальном сайте Правительства Херсонской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации Правительства Херсонской области.

В целях принятия решения главой администрации о комплексном развитии территории жилой застройки проект решения главы администрации подлежит размещению на официальном сайте органа местного самоуправления муниципального образования Херсонской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и (или) на едином портале государственных и муниципальных услуг.

Проект решения Правительства Херсонской области, проект решения главы администрации также размещаются на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания администрации, в местах массового скопления граждан и иных местах, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлены указанные проекты о комплексном развитии территории жилой застройки.

8. Опубликование в соответствии с пунктом 7 настоящих Требований проекта решения Правительства Херсонской области, проекта решения главы администрации муниципального образования является основанием для инициирования уполномоченным органом Херсонской области, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, включенных в соответствующий проект решения, по вопросу включения многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

9. Процедура включения и (или) исключения многоквартирных домов в соответствующий проект решения Правительства Херсонской области, проект решения главы администрации муниципального образования осуществляется в соответствии с положениями частей 5 и 6 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункта 4.6 части 2 статьи 44 и части 1.3 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

10. Оригинал протокола 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 не позднее 10 календарных дней со дня проведения такого собрания подлежат направлению управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива в орган, осуществляющий полномочия в сфере жилищного надзора.

11. В проект решения Правительства Херсонской области, проект решения главы администрации муниципального образования уполномоченным органом Херсонской области, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования соответственно вносятся сведения о границах и площади территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, уточненные по результатам решений, принятых на внеочередных общих собраниях, а также сведения о многоквартирных домах, в которых не проведены внеочередные общие собрания собственников жилых помещений в срок, установленный постановлением Правительства Херсонской области.

12. Проект решения Правительства Херсонской области или проект решения главы администрации муниципального образования, согласованный в установленном порядке с уполномоченным органом Херсонской области, направляется соответственно уполномоченным органом Херсонской области или уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования в Правительство Херсонской области, главе местной администрации для принятия решения о комплексном развитии территории.

13. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается Правительством Херсонской области или главой администрации муниципального образования не позднее 30 календарных дней со дня окончания срока для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, установленного нормативным правовым актом Херсонской области.

Решение Правительства Херсонской области и решение главы администрации муниципального образования о комплексном развитии территории жилой застройки подлежат опубликованию в порядке, предусмотренном для официального опубликования правовых актов Правительства Херсонской области или органов местного самоуправления муниципальных образований Херсонской области.

**ПОРЯДОК**  
**определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право**  
**заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если**  
**решение о комплексном развитии территории принято Правительством**  
**Херсонской области или главой администрации муниципального**  
**образования, расположенного на территории Херсонской области**

1. Настоящий Порядок определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Херсонской области или главой администрации муниципального образования, расположенного на территории Херсонской области (далее – Порядок), разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Херсонской области «Об особенностях комплексного развития территорий в Херсонской области» и определяет начальную цену торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой и нежилой застройки (далее – застроенная территория) и незастроенной территории в установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации случаях принятия решений о комплексном развитии указанных территорий Правительством Херсонской области или главой администрации муниципального образования Херсонской области (далее – договор о комплексном развитии территории, начальная цена торгов).

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 на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

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.